

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eneby torg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Niklas Eriksson	Ordförande
Susanna Bratt	Ledamot
Helena Cronvall Morén	Ledamot
Thorbjörn Hallmans	Ledamot
Gunnel Huss	Ledamot
Erik Nilsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Cronvall Morén, Niklas Eriksson och Erik Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anneli Richardson	Ordinarie Extern	RSM
Jonas Hild	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jan Holmlund
Homayoon Moussavian Sammankallande
Anne-Marie Nilsson
Rolf Nilsson
Jan Stadigh
Cecilia Sylten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-10-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Släden 4	2009	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2012 och består av 5 flerbostadshus.

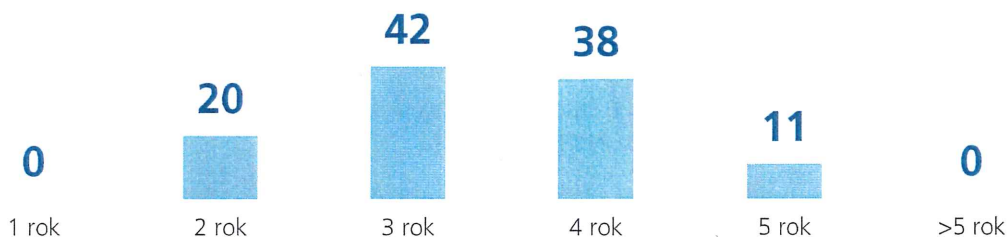
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 112 m², varav 10 011 m² utgör lägenhetsyta och 3 459 m² utgör lokalyta samt 4 642 m² garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
14 uthyrningsbara lokaler	3 459 m ²	olika löptider

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

h

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Hysesförvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Städning	MBC Städservice AB
Markskötsel	Bokdals Trädgårdsanläggningar
Snöröjning	Nice Garden Danderyd AB
Hissavtal	Hissbesiktningar i Sverige AB & Schindler Hiss
TV/internet/telefoni	Telia Sonera Sverige AB
El	E.ON Sverige AB
Värme	Adven Sverige AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Suez and Environment
Lås & Säkerhet	Schneider Electric AB

Föreningens ekonomi

Årets resultat är betydligt bättre än det budgeterade. Detta härrör i stor utsträckning från en engångsintäkt på 4,3 MSEK som avser förlikning med byggaren Arcona. Bakgrunden är en tvist om avstämning och överlämnande av föreningens ekonomi efter slutbesiktningen i december 2012. Detta segslitna ärende har således slutförts under året på ett för föreningen nöjaktigt sätt. Se även under avsnittet Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

För föreningen gäller alltså att räntekostnaderna på de stora lån som föreningen har gemensamt är helt avgörande för den framtida ekonomiska situationen. Styrelserna har genom åren varit överens om att prioritera amortering av dessa. Den nuvarande styrelsen beslöt därför att försöka utverka en extra amortering under våren/sommaren när förlikningsbeloppet utbetalades. Således amorterades i juni 4,5 MSEK utöver den amortering på nära 3,5 MSEK som genomfördes vid årsskiftet 2016/17. Detta innebär att föreningen inom loppet av knappt fyra år har lyckats amortera 12,2 MSEK. Med dagens ränteläge är det viktigt men inte avgörande men kommer framöver vid ett högre ränteläge få allt större betydelse.

I januari omsattes det sista lånet med hög ränta som tecknats med SBAB av byggaren. Under innevarande år löper det till rörlig ränta uppgående till cirka 0,5 %.

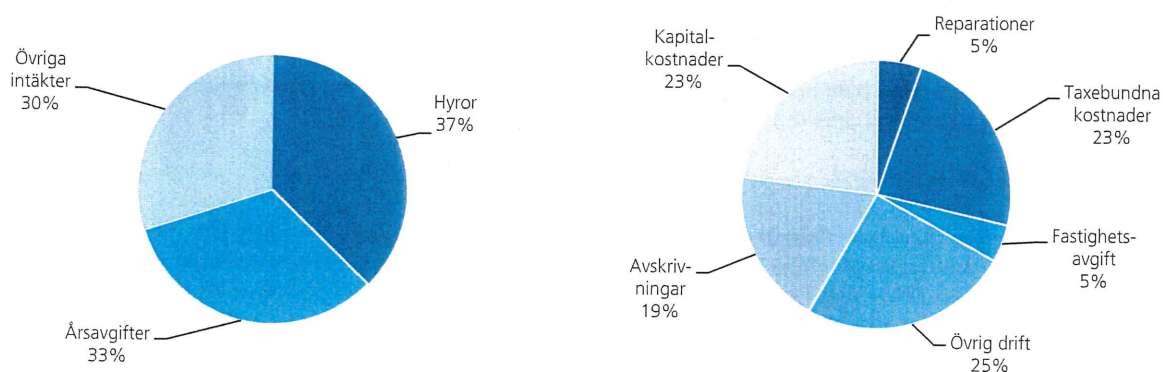
Föreningens likviditet är fortsatt god.

Föreningens ekonomiska förvaltare, Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, uppgick i företaget SBC med stora praktiska negativa konsekvenser som följd från sommaren 2016. Bokslutsarbetet försenades och genomfördes på ett otillfredställande sätt. Kontaktpersoner kom och gick under året och i mars beslutade styrelsen att säga upp avtalet. Ekonomisk förvaltare blir från 1 oktober 2017 Storholmen AB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 403 114	3 749 995
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 768 637	11 902 755
Finansiella intäkter	9 042	6 227
Minskning kortfristiga fordringar	0	405 738
Medlemsinsatser	0	16 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	757 921
	16 777 679	13 088 641
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 747 222	5 660 305
Finansiella kostnader	2 237 249	2 812 078
Ökning av kortfristiga fordringar	61 598	0
Minskning av långfristiga skulder	7 963 139	2 963 139
Minskning av kortfristiga skulder	609 662	0
	16 618 872	11 435 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 561 922	5 403 114
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	158 808	1 653 119

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften för lägenheterna de första femton åren efter fastställt värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen avhöll sin ordinarie föreningsstämma 27 oktober 2016 där inte mindre än tre nya ledamöter valdes in i styrelsen. Kort därefter avled en mycket omtyckt och betydelsefull person i föreningen, Sture Thunander. Styrelsen jobbade sedan vidare med reducerat antal under resten av verksamhetsåret.

Ett antal mycket viktiga frågor för föreningen har till stor del krävt styrelsens och tekniska gruppens uppmärksamhet under året:

- Den långdragna tvisten med Arcona har resulterat i en överenskommelse där föreningen ersätts med 4,3 MSEK bl.a. för den ekonomiska statusen vid övertagandet 2012. Arbetet med konstaterande och avhjälpande av funktionsfel och utförandefel i fastigheten har fortgått och ett antal större insatser har utförts av Arcona för att avhjälpa bl.a. inläckande vatten,
- Bevakning och företrädande av föreningens intressen i det planärendet som presenterats för byggnation av östra Enebytorget. Det planförslag som presenterats med mycket höga byggnader och få parkeringsplatser har dragits tillbaka av kommunen och nytt förslag skall arbetas fram.
- Stora leveransproblem av vår förvaltare SBC inom såväl den ekonomiska förvaltningen som den tekniska har inneburit stort merarbete för styrelsen och tekniska gruppen. Efter åtskilliga försök att få SBC att utföra uppdraget tillfredsställande beslutades slutligen att byta förvaltare och ny handlades upp i form av Storholmen Förvaltning. Uppdraget kommer att påbörjas 1 oktober.
- Omförhandlingar med de kommersiella hyresgästerna har påbörjats då de första hyresavtalen nu börjar löpa ut. En värdering av samtliga kommersiella ytor har utförts och de ligger till grund för de ny föreslagna avtalen som också innebär en förenkling i reglering av löpande kostnader så som el, vatten och värme.

Vidare har ett läckage från fettavskiljarna orsakat olägenheter för vissa boende då ett antal lägenhetsförråd måste tömmas för uttorkning och sanering. Detta är nu ett försäkringsärende och kommer att drivas vidare för felavhjälpning, återställande och utredning av ansvarsfrågan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 612	1 424	1 507
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 652	18 449	18 745
Elkostnad/m ² totalyta	16	24	27
Värmekostnad/m ² totalyta	81	120	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	209	300
Soliditet (%)	66	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 969	1 612	930
Nettoomsättning (tkr)	11 745	11 094	12 005

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 011 m² bostäder och 3 459 m² lokaler.

9

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	346 111 000	0	0	346 111 000
Fond för yttre underhåll	840 000	0	840 000	0
S:a bundet eget kapital	346 951 000	0	840 000	346 111 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 005 901	0	772 167	-1 778 068
Årets resultat	6 968 774	6 968 774	-1 612 167	1 612 167
S:a fritt eget kapital	5 962 873	6 968 774	-840 000	-165 901
S:a eget kapital	352 913 873	6 968 774	0	345 945 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 968 774
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 005 901
summa balanserat resultat	5 962 873

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-840 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	85 074
att i ny räkning överförs	5 207 947

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 2	11 745 400	11 094 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 023 237	808 628
Summa rörelseintäkter		16 768 637	11 902 755
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 543 298	-4 709 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-998 857	-790 225
Arvoden	Not 6	-205 067	-160 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 824 433	-1 824 433
Summa rörelsekostnader		-7 571 655	-7 484 738
RÖRELSERESULTAT		9 196 982	4 418 018
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 042	6 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 237 249	-2 812 078
Summa finansiella poster		-2 228 208	-2 805 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 968 774	1 612 167
ÅRETS RESULTAT		6 968 774	1 612 167

a

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	526 106 502	527 930 935
Summa materiella anläggningstillgångar	526 106 502	527 930 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	526 106 502	527 930 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	97 517	10 896
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 850 342
		681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	193 534
		284 583
Summa kortfristiga fordringar	4 141 392	296 160
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 752 883	749 123
SBC klientmedel i SHB	0	4 653 991
Summa kassa och bank	1 752 883	5 403 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 894 276	5 699 275
SUMMA TILLGÅNGAR	532 000 777	533 630 209

9

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	346 111 000	346 111 000
Fond för yttre underhåll	Not 11 840 000	0
Summa bundet eget kapital	346 951 000	346 111 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 005 901	-1 778 068
Årets resultat	6 968 774	1 612 167
Summa fritt eget kapital	5 962 873	-165 901
SUMMA EGET KAPITAL	352 913 873	345 945 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 176 713 139	184 676 278
Summa långfristiga skulder	176 713 139	184 676 278
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	272 320	394 279
Skatteskulder	143 350	191 950
Övriga skulder	466 527	556 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 491 568	1 866 261
Summa kortfristiga skulder	2 373 765	3 008 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532 000 777	533 630 209

a

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, 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.

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

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	5 506 071	5 506 443
Hyror lokaler momspliktiga	5 212 944	4 685 877
Hyror lokaler	364 347	239 964
Hyror garage moms	656 038	655 843
Hyror förråd	6 000	6 000
	11 745 400	11 094 127

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetsskatt *	0	375 498
	Kabel-TV intäkter	31 968	31 968
	Vattenintäkter	38 738	50 990
	Vattenintäkter moms	12 248	0
	Vatten-/värmeintäkter	10 500	0
	Elintäkter	6 000	61 854
	Elintäkter moms	55 850	0
	Värmeintäkter	231 671	270 232
	Kyla	28 058	0
	Serviceavgifter (sophämtning)	1 050	1 400
	Serviceavgifter, moms (sophämtning)	350	0
	Överlåtelse/pantsättning	10 387	16 160
	Avgift andrahandsuthyrning	3 714	0
	Öresutjämning	6	0
	Fakturerade kostnader	88 960	0
	Försäkringsersättning	161 771	-8 350
	Övriga intäkter	4 341 966	8 876
		5 023 237	808 628

*Fastighetsskatt finns under hyror lokaler 2016/2017, se not 2.

9

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	257 163	261 231
	Fastighetsskötsel beställning	25 340	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 437	175 490
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 926	0
	Snöröjning/sandning	134 350	67 096
	Städning entreprenad	301 067	278 783
	Städning enligt beställning	102 858	0
	Sotning	8 682	0
	Hissbesiktning	6 435	0
	Gemensamma utrymmen	1 245	0
	Gård	2 154	0
	Serviceavtal	40 608	49 595
	Förbrukningsmateriel	48 843	13 432
	Fordon	262	0
		1 008 369	845 627
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	42 944	288 994
	Lokaler	59 018	0
	Tvättstuga	0	2 648
	Sophantering/återvinning	10 714	0
	Entré/trapphus	16 745	0
	Lås	92 821	0
	Installationer	1 066	215 890
	VVS	98 690	0
	Ventilation	4 761	0
	Elinstallationer	20 351	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 624	0
	Hiss	85 677	11 022
	Fasad	11 812	0
	Mark/gård/utemiljö	2 204	0
	Garage/parkering	11 394	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 246	0
	Vattenskada	48 236	23 700
		511 304	542 249
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	242 889
	Ventilation	74 307	0
	Mark/gård/utemiljö	10 767	0
		85 075	242 889
	Taxebundna kostnader		
	El	291 357	322 982
	Värme	1 466 701	1 612 513
	Vatten	226 176	209 937
	Sophämtning/renhållning	289 252	242 966
		2 273 487	2 388 398
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	183 289	176 949
	Kabel-TV	50 775	50 805
	Övriga fastighetskostnader	0	1 550
		234 064	229 304
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	431 000	461 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 543 298	4 709 468

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Kreditupplysning	751	0
	Tele- och datakommunikation	13 995	10 687
	Juridiska åtgärder	436 999	258 479
	Befarade förluster	0	87 918
	Övriga förluster	8 067	0
	Revisionsarvode extern revisor	95 274	32 548
	Föreningskostnader	24 664	0
	Styrelseomkostnader	3 666	0
	Fritids- och trivselkostnader	199	0
	Förvaltningsarvode	180 186	167 859
	Administration	53 703	13 186
	Korttidsinventarier	0	33 677
	Konsultarvode	175 168	9 243
	Ej avdragsgilla kostnader	6 185	0
	Övriga driftskostnader	0	176 670
		998 857	790 266

Not 6	ARVODEN	2016-2017	2015-2016
	Arvoden och ersättningar		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 000	113 500
	Tekniska gruppen	58 000	60 000
	Kostnadsersättningar	323	995
	Sociala kostnader	33 744	21 077
	Periodiseringar	0	-35 000
		205 067	160 571

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	1 824 433	1 824 433
		1 824 433	1 824 433

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	534 316 418	534 316 418
	Utgående anskaffningsvärde	534 316 418	534 316 418
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 385 483	-4 561 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 824 433	-1 824 433
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 209 916	-6 385 483
	Planenligt restvärde vid årets slut	526 106 502	527 930 935
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	169 429 721	169 429 721
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	195 000 000	204 000 000
	Taxeringsvärde mark	74 600 000	76 000 000
		269 600 000	280 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	225 000 000	225 000 000
	Lokaler	44 600 000	55 000 000
		269 600 000	280 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	13 212	681
	Klientmedel hos SBC	3 809 039	0
	Fordringar	28 091	0
		3 850 342	681
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkring	186 308	191 352
	Kabel-TV	4 231	4 231
	Upplupna ränteutgifter	2 995	0
	Fastighetsskatt	0	89 000
		193 534	284 583
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31
	Vid årets början	0	25 568
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	840 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-25 568
	Vid årets slut	840 000	0

a

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-06-30	2017-06-30	2016-06-30	ändringsdag
Swedbank	1,360 %	46 000 000	46 000 000	2020-01-20
Swedbank	1,260 %	47 213 139	47 213 139	2019-01-14
Nordea	0,440 %	39 500 000	0	2017-12-28
Nordea	0,500 %	44 000 000	0	2018-01-12
Nordea	0,430 %	0	44 250 000	2016-12-28
SBAB	2,930 %	0	47 213 139	2017-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		176 713 139	184 676 278	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		176 713 139	184 676 278	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 176 713 139 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

a

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Ränta	263 243	215 611
	Förutbetalda avgifter och hyror	959 698	1 426 726
	El	21 395	21 554
	Värme	214 204	98 782
	Reparation lokal	33 027	0
	Byggbesiktning	0	43 360
	Hissbesiktning	0	13 272
	VVS besiktning	0	46 956
		1 491 567	1 866 261

Styrelsens underskrifter

ENEBYBERG den 6/10 2017



Niklas Eriksson
Ordförande



Susanna Bratt
Ledamot



Helena Cronvall Morén
Ledamot



Thorbjörn Hallmans
Ledamot

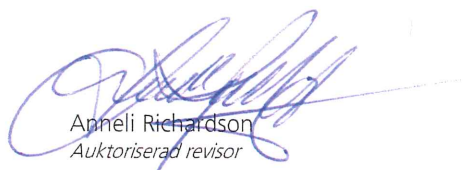


Gunnel Huss
Ledamot

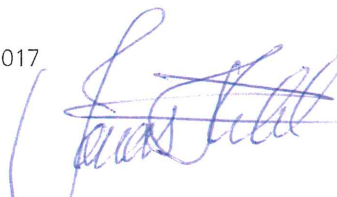


Erik Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/10 2017



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 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2017 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 att utföra 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 2016-07-01 – 2017-06-30 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 revisorssed 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:

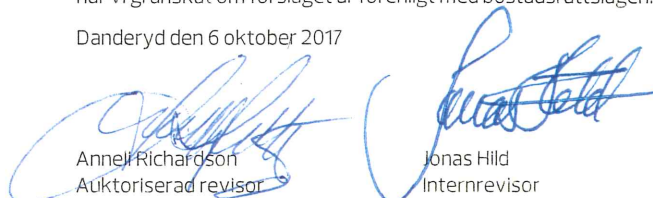
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 oktober 2017



Annel Richardson
Auktoriserad revisor

Jonas Hild
Internrevisor