

Styrelsen för BRF Eneby torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i DANDERYD.

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 tämligen ny är underhållskostnaderna ännu 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 av avsnittet Förändring likvida medel.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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. Dess nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-01 hos Bolagsverket. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Erik Nilsson ordförande
Jan Almqvist
Gunnel Bohman
Susanna Bratt avflyttad maj 2018
Helena Cronvall Morén
Thorbjörn Hallmans avflyttad maj 2018
Gunnel Huss

a

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har utöver styrelsemöten haft kontinuerlig kontakt, både telefon- och mailledes.

Revisorer

Anneli Richardson Ordinarie extern RSM
Jonas Hild Ordinarie intern

Valberedning

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-26

Fastighetsfakta

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

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret (fram till 1 juni 2018 hos Länsförsäkringar). I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2009-2012 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 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 13 lokaler med hyresrätt och olika löptider.

Lägenhetsfördelning:

2 rok 20 st
3 rok 42 st
4 rok 38 st
5 rok 11 st

Förvaltning och avtal

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning inkl hyresförvaltning
Städning
Trädgårdsskötsel
Snöröjning/sandning

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
MBC Städservice AB
Bokdals Trädgårdsanläggningar
Nice Garden Danderyd AB

Hissavtal	Hissbesiktningar i Sverige AB & Schindler Hiss
TV/internet/telefoni	Telia Sonera Sverige AB

Förvaltning och avtal

El
Värme
Vatten
Sophämtning
Lås & Säkerhet
Tillsyn av pumpinstallationer
Parkering

Leverantör

E.ON Sverige AB
Adven Sverige AB
Roslagsvatten AB
Suez and Environment
Schneider Electric AB
Pumphuset i Sverige AB
Q-park

Föreningens ekonomi

Även detta verksamhetsår är resultatet gott och överstiger budget. Reparationerna för lås, hissar och portar har dock stigit kraftigt mot föregående år. De uppgick till över 500 TSEK mot drygt 200 TSEK året innan. I det ingår dock en specialreparation för vilket föreningen erhållit försäkringsersättning. Det är oroande och kräver att föreningen håller uppsikt över dessa kostnader och om de fortsätter öka utreder och överväger om någon ändring bör vidtagas i dessa funktioner. Tilläggsbesiktningar inför förhandling med Arcona har uppgått till minst 350 TSEK. Advokat – och konsultarvoden har uppgått till cirka 400 TSEK. En stor del av dessa avser konsultationer inför de förhandlingar som pågår med byggaren Arcona om större garantiarbeten som ännu ej slutförts. Under innevarande verksamhetsår beräknas behovet av sådana utlägg kvarstå.

Föreningen har under verksamhetsåret (från november 2017) ingått ett kollektivt avtal med Telia avseende tv, internet och fast telefoni. Varje lägenhet betalar fn förmånliga 280 kr per månad vilket för många av medlemmarna har sänkt kostnaden för dessa utgifter.

Som tidigare gäller att räntekostnaderna på föreningens stora gemensamma lån är avgörande för den framtida ekonomiska situationen. Styrelsen har som en ledstjärna att arbeta för årliga amorteringar. I ett kommande successivt ökande ränteläge kommer det medverka till en något mindre tung situation. Vid årsskiftet amorterades därför 3,5 MSEK. Ambitionen är att kommande årsskifte amortera minst lika mycket då föreningens likviditet är fortsatt god. Vid årsskiftet kommer dessutom drygt 86 MSEK i lånemedel att behöva omsättas. Föreningen använder företaget Finopti AB som rådgivare i denna fråga.

Från oktober 2017 har föreningen en ny förvaltare Storholmen Förvaltning AB. Avtalet omfattar såväl ekonomi- och hyresförvaltning som teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Efter en inledande period med tillkortakommanden inom den ekonomiska förvaltningen vilket kompenserades med en del rabatter flyter förvaltningen allt bättre.

Från juni månad använder föreningen Brandkontoret som försäkringsgivare. Det tidigare försäkringsbolaget ändrade villkoren så det för lägenhetsinnehavaren förmånliga kollektiva bostadsrättstillägget inte längre ingick i den gemensamma försäkringen. Efter upphandling tecknades ett avtal med Brandkontoret där detta ingår på samma villkor som tidigare och till samma pris för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen avhöll sin ordinarie föreningsstämma den 26 oktober 2017. Vid stämman valdes två nya ledamöter in i styrelsen. 71 röstberättigade medlemmar deltog vid stämman. Under året har två styrelseledamöter lämnat föreningen och därmed också styrelsen.

Den långdragna tvisten med Arcona är inte löst. Under hösten 2017 genomfördes ett antal garantibesiktningar. Besiktningsmannen beslutade att förlänga garantitiden med ett år. Efter det att besiktningarna var genomförda har Uppföljningsmötena med Arcona återupptagits.

Den tekniska gruppen har tidigare signalerat att de vill bli avlastade genom att en extern konsult tas in. Under våren 2018 hittades en sådan konsult med rätt kompetens. Konsulten fick strax före sommaren 2018 i uppdrag att komma in med ett förslag till strukturering av arbetet.

Från oktober 2017 har föreningen en ny förvaltare, Storholmen Förvaltning AB. I och med att den nya förvaltaren har ett annat upplägg på arbetet än den gamla innebar det mycket extra arbete för föreningen. Den tekniska förvaltningen fungerar allt bättre.

Omförhandling av hyresavtalen med de kommersiella hyresgästerna har i vissa fall genomförts och i andra fall påbörjats. I dessa fall har föreningen anlitat externa konsulter.

Under året har en ny hemsida tagits fram. För att hålla medlemmarna underrättade om verksamheter som är av betydelse skickas sedan december 2017 Infobrev ut.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under början av 2018.

En översyn av sophanteringens startades under våren 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168 st

9

Förändring likvida medel

	2017/18	2016/17
Likvida medel vid årets början	5 561 922	5 403 114
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 556 654	16 768 637
Finansiella intäkter	6 105	9 042
Minskning av kortfristiga fordringar	98 821	0
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	291 675	0
	12 953 255	16 777 679
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	6 278 272	5 747 222
Finansiella kostnader	1 734 131	2 237 249
Ökning av kortfristiga fordringar	0	61 598
Minskning av långfristiga skulder	3 500 000	7 963 139
Minskning av kortfristiga skulder	0	609 662
	11 512 403	16 618 872
Likvida medel vid årets slut*	7 002 774	5 561 922
Årets förändring av likvida medel	1 440 852	158 808

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar 16/17.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	550	550	550	550
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 585	1 612	1 424	1 507
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	17 302	17 652	18 449	18 745
Lån/kvm totalyta (kr)	12 859	13 119	13 711	13 931
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	20	22	24	27
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	106	109	120	113
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	15	17	16	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	129	166	209	300
Nettoomsättning	11 702	11 745	11 094	12 005
Resultat efter finansiella poster	2 726	6 969	1 612	930
Soliditet (%)	66,9	66,3	64,8	64,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10.011 kvm bostäder och 3.459 kvm lokaler.

a

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	346 111 000	840 000	-1 005 901	6 968 774	352 913 873
Avsättning yttre fond enl. stämmobeslut		840 000	-840 000		0
Ianspråktagen fond enl. stämmobeslut		-85 074	85 074		0
Disposition av föregående års resultat:			6 968 774	-6 968 774	0
Årets resultat				2 725 923	2 725 923
Belopp vid årets utgång	346 111 000	1 594 926	5 207 947	2 725 923	355 639 796

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 207 947
årets vinst	2 725 923
	7 933 870

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll enl. stadgarna	840 000
i anspråktagande av fond för yttre underhåll	-59 042
i ny räkning överföres	7 152 912
	7 933 870

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

9

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 701 988	11 745 399
Övriga rörelseintäkter	3	854 666	5 023 237
Summa rörelseintäkter		12 556 654	16 768 636
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 133 480	-4 543 298
Övriga externa kostnader	5	-949 856	-998 857
Arvoden	6	-194 936	-205 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 824 433	-1 824 433
Summa rörelsekostnader		-8 102 705	-7 571 655
Rörelseresultat		4 453 949	9 196 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 105	9 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 734 131	-2 237 249
Summa finansiella poster		-1 728 026	-2 228 207
Resultat efter finansiella poster		2 725 923	6 968 774
Resultat före skatt		2 725 923	6 968 774
Årets resultat		2 725 923	6 968 774



Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	524 282 068	526 106 502
Summa materiella anläggningstillgångar		524 282 068	526 106 502
Summa anläggningstillgångar		524 282 068	526 106 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift- och hyresfordringar		33 377	97 517
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	9	0	3 850 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	200 156	193 534
Summa kortfristiga fordringar		233 533	4 141 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 002 774	1 752 883
Summa kassa och bank		7 002 774	1 752 883
Summa omsättningstillgångar		7 236 307	5 894 276
SUMMA TILLGÅNGAR		531 518 375	532 000 778

9

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		346 111 000	346 111 000
Fond för yttre underhåll		1 594 926	840 000
Summa bundet eget kapital		347 705 926	346 951 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 207 947	-1 005 901
Årets resultat		2 725 923	6 968 774
Summa fritt eget kapital		7 933 870	5 962 873
Summa eget kapital		355 639 796	352 913 873
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	173 213 139	176 713 139
Summa långfristiga skulder		173 213 139	176 713 139
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		569 656	272 320
Skatteskulder		51 687	143 350
Övriga skulder		469 379	466 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 574 718	1 491 569
Summa kortfristiga skulder		2 665 440	2 373 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		531 518 375	532 000 778

a

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

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter	5 563 314	5 506 071
Hyror lokaler momspliktiga	5 234 198	5 212 944
Hyror lokaler	246 756	364 347
Hyror garage	656 220	656 038
Hyror förråd	1 500	6 000
	11 701 988	11 745 400

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Kabel-TV intäkter	257 234	31 968
Vattenintäkter	12 746	38 738
Vattenintäkter moms	0	12 248
Vatten-/värmeintäkter	0	10 500
Elintäkter	0	6 000
Elintäkter moms	0	55 850
Värmeintäkter	129 501	0
Sophämtning	54 407	231 671
Kyla	0	28 058
Serviceavgifter (sophämtning)	350	1 050
Serviceavgifter moms (sophämtning)	0	350
Överlåtelse/pantsättning	9 017	10 387
Avgift andrahandsuthyrning	1 492	3 714
Öresutjämning	9	6
Fakturerade kostnader	89 124	88 960
Försäkringsersättning	294 620	161 771
Övriga intäkter	6 166	4 341 966
	854 666	5 023 237

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	80 301	257 163
Fastighetsskötsel beställning	129 692	25 340
Fastighetsskötsel gård entreprenad	92 603	72 437
Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 926
Snöröjning och sandning	89 142	134 350
Städning entreprenad	319 863	301 067
Städning beställning	2 564	102 858

a

Sotning	4 740	8 682
Hissbesiktning	35 403	6 435
Besiktning ombyggnation	368 065	0
Serviceavtal	24 858	40 608
Bevakning/jour	3 007	0
Brand- och skalskydd	5 332	0
Klottersanering/åtgärd skadegörelse	0	2 246
Förbrukningsmaterial fast.skötsel	67 585	48 843
Fordon	0	262
	1 223 155	1 007 216

Reparationer

Fastighetsförbättringar	0	42 944
Lokaler	848	59 018
Fastighetsgemensamma utrymmen	18 963	1 245
Gård	3 407	2 154
Tvättutrustning	1 888	0
Låsinstallationer	92 014	92 821
Vatten och avlopp (VVS)	19 344	98 690
Värmesystem	2 809	0
Ventilationssystem	18 500	4 761
Elinstallationer	52 674	20 351
Tele/TV/porttelefon	0	2 624
Hiss	238 035	85 676
Renhållningsinstallationer	0	10 714
Fastighetsgem installationer	0	1 066
Fasad	8 830	11 812
Fönster och dörrar	13 475	0
Entréer/portar/trapphus	144 002	16 745
Mark/gård/utemiljö	0	2 204
Garage/parkering	3 999	11 394
Vattenskador	180 262	48 236
	799 050	512 456

Planerat underhåll

Fastighetsgemensamma utrymmen	30 951	0
Mark/gård/utemiljö	0	10 767
Värmesystem	28 091	0
Ventilationssystem	0	74 307
	59 042	85 075

Taxebundna kostnader	0	0
El	266 735	291 357
Värme	1 426 475	1 466 701
Vatten och avlopp	200 993	226 176
Sophämtning/renhållning	309 408	289 252
	2 203 611	2 273 487

◊

Övriga driftkostnader

Försäkring	201 159	183 289
Kabel-TV/bredband/internet	257 234	50 775
	458 393	234 064

Fastighetsskatt	390 229	431 000
------------------------	----------------	----------------

TOTALA DRIFTKOSTNADER	5 133 480	4 543 298
------------------------------	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Lokalhyra	5 075	0
Kreditupplysning	95	751
Inkassokostnader	860	0
Kontorsmateriel	4 527	0
Tele- och datakommunikation	13 353	13 995
Juridiska åtgärder	237 237	436 999
Porto	180	0
Övriga förluster	0	8 067
Revisionsarvode extern revisor	105 584	95 274
Föreningskostnader	17 129	24 664
Styrelseomkostnader	17 770	3 666
Fritids- och trivselkostnader	0	199
Bankkostnader	7 707	0
Bolagsverket, registreringsavgifter	1 200	0
Tidskrifter, facklitterat m m	15 054	0
Förvaltningsarvode, enligt avtal	105 061	180 186
Förvaltningsarvode, beställningar	208 221	53 703
Hantering överlåtelse/pantsättningar	6 275	0
Konsultarvode	192 114	175 168
Övriga kostnader	12 414	6 185
	949 856	998 857

a

Not 6 Arvoden

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Arvoden och ersättningar		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	113 499	113 000
Tekniska gruppen	47 400	58 000
Kostnadsersättningar	174	323
Sociala avgifter	33 863	33 744
	194 936	205 067

Not 7 Avskrivningar

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Byggnader	1 824 433	1 824 433
	1 824 433	1 824 433

Not 8 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Ingående avskrivningar	-8 209 916	-6 385 483
Årets avskrivningar	-1 824 433	-1 824 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 034 349	-8 209 916
Utgående redovisat värde	524 282 069	526 106 502
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	195 000 000	195 000 000
Taxeringsvärden mark	74 600 000	74 600 000
	269 600 000	269 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	225 000 000	225 000 000
Lokaler	44 600 000	44 600 000
	269 600 000	269 600 000

2

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	0	13 212
Klientmedel hos SBC	0	3 809 039
Fordringar	0	28 091
	0	3 850 342

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Försäkring	163 363	186 308
Kabel-TV	0	4 231
Upplupna ränteintäkter	3 032	2 995
Övriga interimfordringar	33 761	0
	200 156	193 534

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank Hypotek	1,363	2020-01-20	46 000 000	46 000 000
Swedbank Hypotek	1,262	2019-01-14	47 213 139	47 213 139
Nordea Hypotek	1,050	2020-11-11	40 500 000	44 000 000
Nordea Hypotek	0,597	2018-12-28	39 500 000	39 500 000
			173 213 139	176 713 139

Kortfristig del av långfristig
skuld

0 0

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 173.213.139 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	300 000 000	300 000 000
<i>a</i>	300 000 000	300 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-06-30	2017-06-30
Ränta	273 075	263 243
Förutbetalda avgifter och hyror	1 171 404	959 698
El	0	21 395
Värme	0	214 204
Reparation lokal	0	33 027
Övriga interimsskulder	130 239	0
	1 574 718	1 491 569

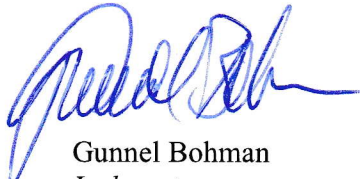
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Enebyberg, 8 / 10 2018


Erik Nilsson
Ordförande



Jan Almqvist
Ledamot



Gunnel Bohman
Ledamot


Helena Cronvall Morén
Ledamot


Gunnel Huss
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 10 2018


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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtröendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

a

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 revisionssed 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 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 mitt vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd den 8 oktober 2018


Anneli Richardson
Auktoriserad revisor


Jonas Hild
Internrevisor