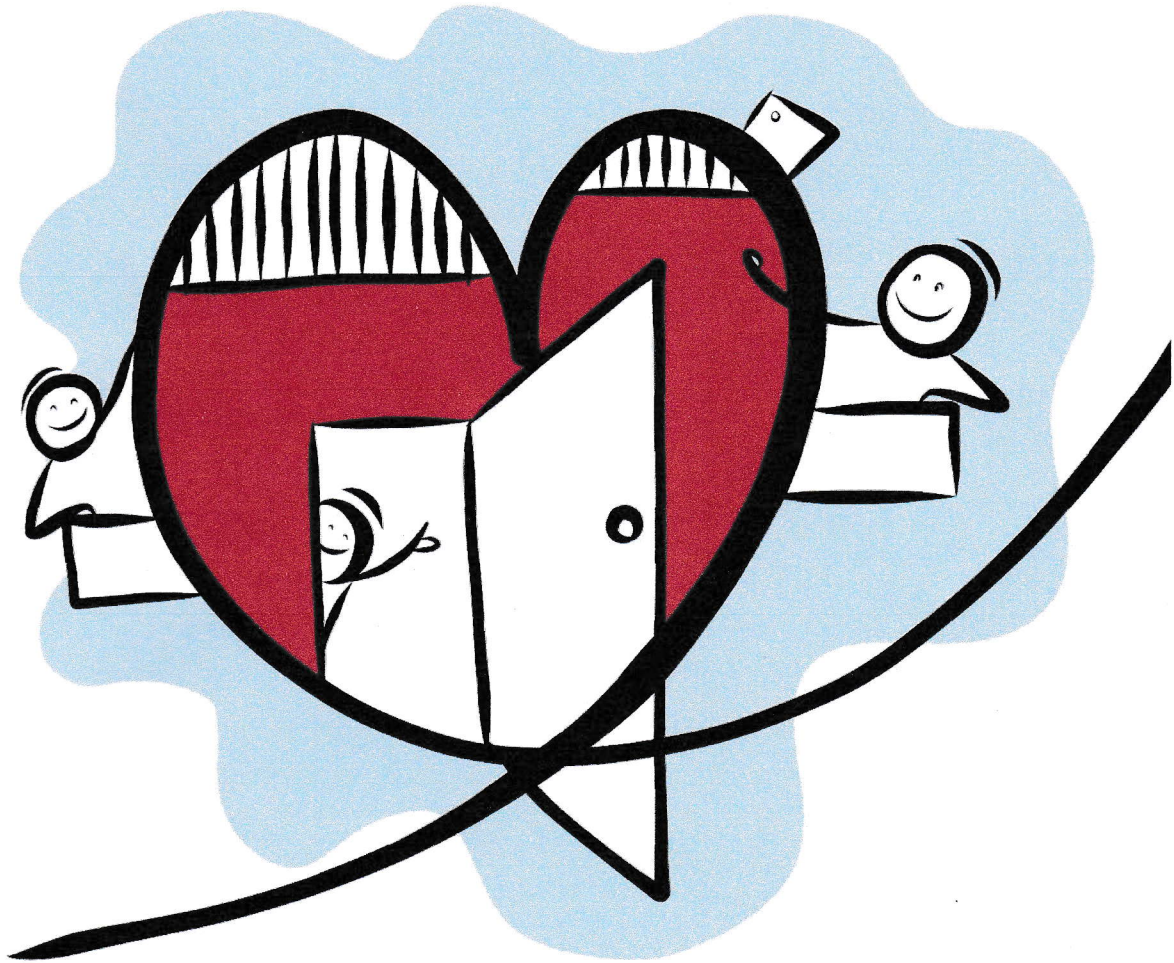


Årsredovisning 2018/2019

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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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. Underhållskostnaderna är 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 av avsnittet Förändring likvida medel.

Allmänt om verksamheten

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 2019-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Erik Nilsson ordförande
Jan Almqvist
Gunnel Bohman
Helena Cronvall Morén
Lars Enulf
Gunnel Huss
Gustav Samuelsson

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har utöver styrelsemöten haft omfattande kontakt, både per telefon och per mail. Brådskande beslut har tagits per capsulam och förts in i nästkommande protokoll.



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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-24

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 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

Fastighetskötsel

Ekonomisk förvaltning inkl hyresförvaltning

Städning

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Hissavtal

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB, från 1 maj 2019

FSS Fastighetsservice AB

Storholmen Förvaltning AB, från 1 maj 2019

FSS Fastighetsservice AB

Storholmen Förvaltning AB

MBC Städservice AB, från 1 januari 2019

Politan Städ AB

Bokdals Trädgårdsanläggningar

Nice Garden Danderyd AB

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
Tillsyn av pumpinstallationer	Pumphuset i Sverige AB
Parkering	Q-park

Föreningens ekonomi

Årets resultat, ett överskott på cirka 2,4 MSEK, är något lägre än föregående års resultat. Ekonomin är stark med god likviditet och resultatet är betydligt bättre än budget.

Ändå saknas inte utmaningar. Föreningen tvingas ständigt till stora utlägg för hissar, lås och portar. För dessa reparationer och underhållskostnader har budgeten inte räckt utan den har överskridits med 350 TSEK till totalt 1,1 MSEK. Utredning pågår om möjligheten till bättre och effektivare avtal rörande dessa underhållsfrågor. Slitaget är stort då många rör sig i området på grund av de olika affärsidkare som är hyresgäster i föreningen. Samtidigt ger affärsidkarna hyresintäkter som utan tvivel bidrar till föreningens goda ekonomiska situation men komplexa avtal och förhandlingar om dessa tvingar föreningen att allt oftare anlita extern experthjälp.

Även förhandlingarna med Arcona om lösningen på den stora mängd fel och brister som fortfarande finns i fastigheten sju år efter sista inflyttning kräver konsult- och advokathjälp. Dessa garantireparationer går framåt men fortsätter åtminstone hela 2019.

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. Den dag ränteläget blir mera normalt kommer detta att kraftigt hjälpa föreningen att behålla sin stabila ekonomiska situation. Vid årsskiftet amorterades därför drygt 3,2 MSEK. Ambitionen är att kommande årsskifte amortera minst lika mycket då föreningens likviditet är fortsatt god. Under de senaste fem åren då amorteringar möjliggjorts har närmare 20 MSEK kunnat amorteras, Vid årsskiftet kommer drygt 85 MSEK i lånededel att behöva omsättas. Föreningen använder företaget Finopti AB som rådgivare i denna fråga. Senare under 2020 skall ytterligare drygt 40 MSEK omsättas. Ingen hyreshöjning för medlemmar planeras kommande verksamhetsår. Styrelsen prioriterar låneamorteringar istället för rabatter på medlemmarnas hyresavgifter.

Från årsskiftet har föreningen ny städentreprenör, Politan Städ AB. Från 1 maj har föreningen ett förnyat mindre omfattande avtal med Storholmen Förvaltning rörande ekonomi och boendesupport då fastighetsskötsel och teknisk förvaltning brutits ur avtalet och sådant avtal tecknats med annan entreprenör.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

↳

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen avhöll sin ordinarie föreningsstämma den 24 oktober 2018. Vid stämman valdes två nya ledamöter in i styrelsen. 86 medlemmar varav 70 röstberättigade medlemmar deltog vid stämman. Den långdragna tvisten med Arcona är inte löst. I december 2018 genomfördes en kombinerad garanti- och efterbesiktning. Besiktningsmannen beslutade att förlänga garantitiden med ett år. Under budgetåret har nio sk uppföljningsmöten (UM) hållits med Arcona. Förutom dessa har ett stort antal möten hållits med Arcona för att diskutera vissa sakfrågor.

Den tekniska gruppen har tidigare signalerat att den vill bli avlastad genom att en extern konsult tas in. I januari 2019 tecknades ett avtal med en konsult med rätt kompetens. Konsulten har fått tydliga uppdrag för sin verksamhet.

Från maj 2019 har föreningen en ny teknisk förvaltare, FSS Fastighetservice AB. Den nye tekniske förvaltaren har snabbt satt sig in i föreningens verksamhet. I och med att den nya tekniska förvaltaren delvis har ett annat upplägg på arbetet än den gamla innebar det visst extra arbete för föreningen bl a i form av inskolning. Redan tidigt kunde styrelsen konstatera att den nya tekniska förvaltaren fungerar avsevärt bättre än den tidigare.

Omförhandling av hyresavtalen med de kommersiella hyresgästerna har i vissa fall genomförts och i andra fall påbörjats. En av hyresgästerna har sagt upp sitt avtal. En ny hyresgäst har hittats och avtal tecknats med denna i maj 2019. Tillträde sker 1 oktober. I dessa fall har föreningen anlitat externa konsulter.

Under året har den ny hemsidan utvecklats vidare. För att hålla medlemmarna underrättade om verksamheter som är av betydelse har under budgetåret nio Infobrev skickats ut.

Viss skadegörelse har förekommit bl a i hissen från torget till kallgaraget. Därför har övervakningskameror installerats såväl i garaget som kring hissen. Med anledning av skadegörelsen har det yttre garaget numera mer begränsat öppethållande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111st

Överlåtelse under året: 5st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168st

Tillkommande medlemmar: 4st

Avgående medlemmar: 5st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167st



Förändring av likvida medel	2018/2019	2017/2018
Likvida medel vid årets början	7 002 774	5 561 922
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 645 372	12 556 654
Finansiella intäkter	0	6 105
Minskning av kortfristiga fordringar	0	98 821
Ökning av kortfristiga skulder	312 466	291 675
	12 957 838	12 953 255
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 577 730	6 278 272
Finansiella kostnader	1 839 305	1 734 131
Ökning av kortfristiga fordringar	143 412	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	3 213 139	3 500 000
	11 773 586	11 512 403
Likvida medel vid årets slut	8 187 026	7 002 774
Årets förändring av likvida medel	1 184 252	1 440 852

↶

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	550	550	550	550	550
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 659	1 585	1 612	1 424	1 507
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	16 981	17 302	17 652	18 449	18 745
Lån/kvm totalyta (kr)	12 620	12 859	13 119	13 711	13 931
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	25	20	22	24	27
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	105	106	109	120	113
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	15	15	17	16	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	136	129	166	209	300
Nettoomsättning (tkr)	11 946	11 702	11 745	11 094	12 005
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 404	2 726	6 969	1 612	930
Soliditet (%)	67,4	66,9	66,3	64,8	64,0

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 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	1 594 926	5 207 947	2 725 923	355 639 796
Avättning yttre fond enligt stämmobeslut		840 000	-840 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 725 923	-2 725 923	0
Årets resultat				2 403 904	2 403 904
Belopp vid årets utgång	346 111 000	2 434 926	7 093 870	2 403 904	358 043 700

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	7 093 870
Årets resultat	2 403 904
	9 497 774

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	840 000
I ny räkning överföres	8 657 774
	9 497 774

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

C

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 945 840	11 701 988
Övriga rörelseintäkter	3	699 532	854 666
Summa rörelseintäkter		12 645 372	12 556 654
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 639 167	-5 133 480
Övriga externa kostnader	5	-720 699	-949 856
Arvoden	6	-217 864	-194 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 824 433	-1 824 433
Summa rörelsekostnader		-8 402 163	-8 102 705
Rörelseresultat		4 243 209	4 453 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 839 305	-1 734 131
Summa finansiella poster		-1 839 305	-1 728 026
Resultat efter finansiella poster		2 403 904	2 725 923
Resultat före skatt		2 403 904	2 725 923
Årets resultat		2 403 904	2 725 923

Q

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	522 457 635	524 282 068
Summa materiella anläggningstillgångar		522 457 635	524 282 068
Summa anläggningstillgångar		522 457 635	524 282 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		83 496	33 377
Övriga fordringar	9	48 380	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	245 069	200 156
Summa kortfristiga fordringar		376 945	233 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 187 026	7 002 774
Summa kassa och bank		8 187 026	7 002 774
Summa omsättningstillgångar		8 563 971	7 236 307
SUMMA TILLGÅNGAR		531 021 606	531 518 375

↻

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		346 111 000	346 111 000
Fond för yttre underhåll		2 434 926	1 594 926
Summa bundet eget kapital		348 545 926	347 705 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 093 870	5 207 947
Årets resultat		2 403 904	2 725 923
Summa fritt eget kapital		9 497 774	7 933 870
Summa eget kapital		358 043 700	355 639 796
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	170 000 000	173 213 139
Summa långfristiga skulder		170 000 000	173 213 139
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		441 700	569 656
Skatteskulder		0	51 687
Övriga skulder		527 978	469 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 008 228	1 574 718
Summa kortfristiga skulder		2 977 906	2 665 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		531 021 606	531 518 375

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

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter	5 551 680	5 563 314
Hyror lokaler momspliktiga	5 171 023	5 234 198
Hyror lokaler	566 918	246 756
Hyror garage	656 220	656 220
Hyror förråd	0	1 500
	11 945 841	11 701 988

Q

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Kabel-TV intäkter	372 960	257 234
Vattenintäkter	0	12 746
Värmeintäkter	128 000	129 501
Sophämtning	1 050	54 407
Serviceavgifter (sophämtning)	0	350
Överlåtelse/pantsättning	8 935	9 017
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 492
Öresutjämnning	4	9
Fakturerade kostnader	185 853	89 124
Försäkringsersättning	0	294 620
Övriga intäkter	2 730	6 166
	699 532	854 666

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel entreprenad	91 141	80 301
Fastighetsskötsel beställning	121 804	129 692
Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 794	92 603
Fastighetsskötsel gård beställning	8 527	0
Snöröjning och sandning	79 393	89 142
Städning entreprenad	274 932	319 863
Städning beställning	9 092	2 564
Sotning	0	4 740
Hissbesiktning	20 190	35 403
Besiktningar ombyggnationer	144 612	368 065
Serviceavtal	62 438	24 858
Bevakning/jour	9 668	3 007
Brand- och skalskydd	3 057	5 332
Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	18 563	67 585
Reparation brand och skyddsinstallationer	7 407	0
Reparation hissinstallationer	352 952	238 035
Reparation hårdgjorda ytor	5 985	0
Reparation lokaler	0	848
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	0	18 963
Reparation gård	0	3 407
Reparation tvättutrustning	15 574	1 888
Reparation låsinstallationer	39 342	92 014
Reparation vatten och avlopp (VVS)	50 663	19 344
Reparation värmesystem	79 725	2 809
Reparation ventilationssystem	36 471	18 500
Reparation elinstallationer	197 788	52 674
Reparation tele/TV/porttelefon	1 336	0
Reparation fastighetsgem installationer	4 853	0



Reparation tak och fasad	0	8 830
Reparation fönster och dörrar	11 079	13 475
Reparation entréer/portar/trapphus	24 712	144 002
Reparation garage/parkering	8 008	3 999
Reparation vattenskador	0	180 262
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	4 622	30 951
Underhåll värmesystem	0	28 091
Underhåll ventilationssystem	32 761	0
Övrigt underhåll	267 882	0
El	337 399	266 735
Värme	1 425 780	1 426 475
Vatten och avlopp	208 560	200 993
Sophämtning/renhållning	256 402	309 408
Momsjusterad driftkostnad	313 014	0
Försäkring	179 278	201 159
Kabel-TV/bredband/internet	398 366	257 234
Fastighetsskatt	446 000	390 229
	5 639 170	5 133 480

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Lokalhyra	3 054	5 075
Kreditupplysning	664	95
Inkassokostnader	438	860
Kontorsmateriel	16 514	4 527
Tele- och datakommunikation	17 894	13 353
Juridiska åtgärder	0	237 237
Porto	30	180
Revisionsarvode extern revisor	76 500	105 584
Föreningskostnader	13 109	17 129
Styrelseomkostnader	664	17 770
Bankkostnader	-36 374	7 707
Bolagsverket, registreringsavgifter	700	1 200
Tidskrifter, facklitterat m m	13 884	15 054
Förvaltningsarvode, enligt avtal	153 699	105 061
Förvaltningsarvode, beställningar	153 483	208 221
Hantering överlåtelse/pantsättningar	11 364	6 275
Konsultarvode	216 623	192 114
Övriga kostnader	78 455	12 414
	720 701	949 856

4

Not 6 Arvoden

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelse och internrevisor	134 012	113 499
Tekniska gruppen	49 269	47 400
Kostnadsersättningar	0	174
Sociala avgifter	34 583	33 863
	217 864	194 936

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Byggnader	1 824 433	1 824 433
	1 824 433	1 824 433

Not 8 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 316 418	534 316 418
Ingående avskrivningar	-10 034 349	-8 209 916
Årets avskrivningar	-1 824 433	-1 824 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 858 782	-10 034 349
Utgående redovisat värde	522 457 636	524 282 069
Taxeringsvärden byggnader	195 000 000	195 000 000
Taxeringsvärden mark	74 600 000	74 600 000
	269 600 000	269 600 000
Bostäder	225 000 000	225 000 000
Lokaler	44 600 000	44 600 000
	269 600 000	269 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	44 667	0
	44 667	0

↳

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkring	175 065	163 363
Upplupna ränteintäkter	0	3 032
Övriga interimfordringar	70 004	33 761
	245 069	200 156

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Swedbank Hypotek	1,363	2020-01-20	46 000 000	46 000 000
Swedbank Hypotek			0	47 213 139
Nordea Hypotek	1,050	2020-11-11	40 500 000	40 500 000
Nordea Hypotek	0,650	2020-01-02	39 500 000	39 500 000
Nordea Hypotek	0,840	2021-12-15	44 000 000	0
			170 000 000	173 213 139
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 170 000 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	300 000 000	300 000 000
	300 000 000	300 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Ränta	293 481	273 075
Förutbetalda avgifter och hyror	1 548 621	1 171 404
Övriga interimsskulder	166 126	130 239
	2 008 228	1 574 718

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

9

Enebyberg 2019-09-16



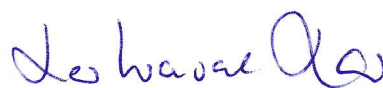
Erik Nilsson
Ordförande



Jan Almqvist
Ledamot



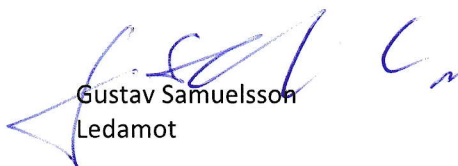
Gunnel Bohman
Ledamot



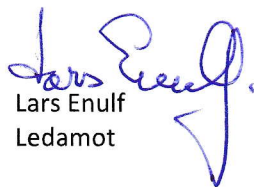
Helena Cronvall Morén
Ledamot



Gunnel Huss
Ledamot



Gustav Samuelsson
Ledamot




Lars Enulf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-16



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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2018-07-01 – 2019-06-30 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 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 revisionsssed i Sverige alltså 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 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 16 september 2019


Anneli Richardson
Auktoriserad revisor


Jonas Hild
Internrevisor