

# BRF ENAVALLEN I ENKÖPING

## ÅRSREDOVISNING 2022



 **MEDIATOR**



## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma för bostadsrättsföreningen Enavallen org. nr. 769625-1938**

**Tid:** Den 15 juni 2023 kl 18.00

**Plats:** ESK:s klubblokal på Enavallens fotbollsarena (till vänster efter huvudentrén)

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- §3 Val av ordförande för stämman
- §4 Anmälan av ordförandes val av sekreterare
- §5 Fastställande av dagordningen
- §6 Val av två justeringspersoner att jämte ordföranden justera protokollet
- §7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- §8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9 Föredragning av revisionsberättelsen
- §10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- §11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- §12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- §13 Beslut om arvoden
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisor

§16 Val av valberedning

§17 Övriga anmälda ärenden och motioner

- Motion angående rengöring av trapphusen
- Motion angående bänk längs väggen vid förråd
- Motion angående information från styrelsen
- Motion angående att entrédörrarna hängs rätt

§18 Stämmans avslutande

Innan stämman påbörjas serveras kaffe och bullar i anslutning till ESK:s klubblokal!

Styrelsen hälsar alla varmt välkomna!!!

Styrelsen för brf Enavallen

Helena, Michael, Fredrik, Ewa-Lena, Susanna, Lena och Monica

# Årsredovisning för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen Hamnen bildades 2012-06-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-09-04, föreningens stadgar registrerades 2012-09-04. Föreningen har namnändrats till Brf Enavallen i Enköping under 2014. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-19. Intygad kostnadskalkyl undertecknades av den byggande styrelsen 2015-01-28. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Enköpings kommun.

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Enköping Munksundet 29:2 och Enköping Munksundet 29:3 som föreningen förvärvade 2015-09-22. Fastigheten består av 2 byggnader med 64 bostadslägenheter, 26 st utvändiga p-platser med 25 st carportplatser. Total BOA 4 588 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-09-22. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2023-10-01.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kokvrå	2	84 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	24	1 514 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	26	1 898 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	12	1 092 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		4 588 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		4 289 m <sup>2</sup>

#### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Styrelse för tiden 1 januari - 31 maj

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Mats Thyr	Suppleant
Michael Seflin	Suppleant

Styrelse för tiden 8 juni - 31 december

Michael Seflin	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Lena Clefberg	Suppleant
Monica Bauer	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter: Fredrik Nygren, Ewa-Lena Lindell samt Susanna Wahlqvist.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2022-05-31.

Revisor under året har varit Niklas Feiff på Feiff Revision AB.

### **Valberedning**

Ann Malmberg och Ulrika Seflin är valda till valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Hissar	Kone AB
EI	Bodens Energi
Bredband/Internet	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	Mediator AB
Parkeringsadministration	Mediator AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Väsentliga händelser för brf Enavallen räkenskapsår 2022

*Urval av händelser och genomförda åtgärder under 2022:*

- I början av året omförhandlades ett av föreningens lån till en ränta på 1,36% med en löptid om 3 år, samtidigt gjordes även en engångsamortering på 600.000 kr
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i januari och godkändes i bägge fastigheterna.
- De brister som uppdagades, invändigt i fastigheterna, under 5 års besiktningen är åtgärdade och arbetet avslutades i början på året. däremot blev det en utdragen process avseende de utvändiga åtgärderna samt markarbeten. Vissa brister är åtgärdade men några åtgärder på mark återstår under våren 2023. Enligt Peab bestred en underleverantör sitt ansvar i avtalet med Peab, därav den utdragna processen.
- Till många medlemmars glädje genomfördes en Cykelvårdardag på gården ackompanjerat av strålände solsken i början av maj. Cykelpumpar med manometer införskaffades och finns till förfogande i vardera barnvagnsrum.
- En vattenskada uppstod i hissen på Idrottsallén 4 i slutet på augusti. En skadad elkabel hade utlöst rökluckorna som stod på vid gavel under årets regnigaste natt. Hissen åtgärdades tämligen omgående och försäkringsbolaget betalade ut ersättning i början av 2023.
- Synpunkter på bygglov av återvinningsstation på parkeringsplatsen bredvid rivna kommunhuset har skickats in av styrelsen under hösten.
- Upphandling av underhållsplan har skett under hösten. SBC vann avtalet och levererans av underhållsplan skedde innan årsskiftet. Inspektion av fastigheterna är genomförd och behov av åtgärder med kostnadsberäkning är gjord för 50 år framåt i tiden. Avtalet med SBC medger en årlig genomgång av åtgärdsbehovet samt uppräknig av nuvärden i beräkningsmodellen. I avtalet ingår ett web baserat verktyg vi namn Planima där vi enkelt kan lägga in kommentarer, upphandlingar, planering samt åtgärder som är utförda. Ytterligare en fördel med SBC är att de finns under samma paraply som Mediator och kostnads kalkylen för framtida åtgärder kan lätt implementeras i vår budget.
- Årets glöggmingel gick av stapeln den 11:e december och var lika uppskattat och välbesökt som vanligt.
- Besiktning av lekplats har skett under året och den blev godkänd utan anmärkning.
- På grund av omvärldsfaktorer som kostnadsökningar och försämrat ränteläge blev vi i styrelsen nödgade att besluta om högre avgiftshöjningar än tidigare år för att balansera våra utgiftsökningar inför 2023.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 97 medlemmar och vid årets utgång 98 medlemmar. Under året har 4 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

### Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2022. Årsavgifterna höjs med 4 % från 1 januari 2023.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 532	3 487	3 440	3 433
Balansomslutning(tkr)	160 562	161 655	163 460	164 694
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	-177	-14	42
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	72,3%	71,8%	71,2%	70,6%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm per balansda	662	649	636	624
Lån bostadsyta per balansdag (kr/kvm)	9 528	9 780	10 153	10 424
Räntekänslighet*	14%	15%		

\* Räntebärande skuld per 31.12 / redovisad årsavgift

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190 000	567 640	-447 013	-176 581
Disposition av 2021 års resultat		149 000	-325 581	176 581
Årets resultat				12 669
Belopp vid årets utgång	116 190 000	716 640	-772 594	12 669

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-772 594
Årets resultat	12 669
	<hr/>
	-759 925

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	152 000
Till balanserat resultat överföres	-911 925
	<hr/>
	-759 925



## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 532 492	3 486 747
Övriga rörelseintäkter		62 154	247 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2</b>	<b>3 594 646</b>	<b>3 734 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	<i>3</i>	1 717 774	2 008 400
Övriga externa kostnader	<i>4</i>	190 924	191 209
Personalkostnader	<i>5</i>	93 262	94 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>6</i>	1 061 833	1 061 833
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>3 063 793</b>	<b>3 355 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>530 853</b>	<b>378 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	129
Räntekostnader		518 185	555 644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>518 184</b>	<b>555 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 669</b>	<b>-176 581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 669</b>	<b>-176 581</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	159 019 002	160 080 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 019 002</b>	<b>160 080 835</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 019 002</b>	<b>160 080 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		69	0
Övriga fordringar	7	62 235	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 497	158 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 801</b>	<b>158 808</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 318 188	1 414 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 318 188</b>	<b>1 414 969</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 542 989</b>	<b>1 573 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 561 991</b>	<b>161 654 612</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		116 190 000	116 190 000
Fond för yttre underhåll		716 640	567 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 906 640</b>	<b>116 757 640</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-772 594	-447 013
Årets resultat		12 669	-176 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-759 925</b>	<b>-623 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 146 715</b>	<b>116 134 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,10	31 879 625	32 158 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 879 625</b>	<b>32 158 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	11 836 500	12 714 000
Leverantörsskulder		277 729	224 214
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	421 422	424 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 535 651</b>	<b>13 362 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>160 561 991</b>	<b>161 654 612</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skuld per balansdagen i procent av redovisad årsavgift.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### Not 2 Rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter	3 039 384	2 979 768
Hysesintäkt, parkering	258 600	258 600
Vattenavgifter	90 411	95 650
Elavgifter	144 073	152 530
Övriga avgifter	24	199
Övriga rörelseintäkter, försäkringsersättning	62 154	247 952
<b>Summa</b>	<b>3 594 646</b>	<b>3 734 699</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsskötsel	182 156	178 960
Fastighetsskötsel, övrigt	30 968	27 456
Besiktningar	54 997	52 138
Hiss	28 567	20 113
Reparationer	58 420	80 385
Reparationer, försäkringsskador	71 754	257 452
Serviceavtal	45 095	28 428
Periodiskt underhåll	49 876	144 980
El	234 591	236 204
Värme	375 805	398 654
Vatten	247 060	246 386
Sophämtning	125 690	122 531
Fastighetsförsäkring	38 242	35 238
Kabel TV	174 553	175 485
Förbrukningsinventarier	0	3 990
<b>Summa</b>	<b>1 717 774</b>	<b>2 008 400</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Administration, kontor övrigt	35 577	38 215
Ekonomisk förvaltning	137 372	135 144
Revisionsarvode	17 975	17 850
<b>Summa</b>	<b>190 924</b>	<b>191 209</b>

### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden och sociala avgifter till styrelsen.

### Not 6 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	165 390 000	165 390 000
-Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	165 390 000	165 390 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	5 309 165	4 247 332
-Årets avskrivningar	1 061 833	1 061 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 370 998	5 309 165
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>159 019 002</b>	<b>160 080 835</b>
Varav byggnader	121 049 002	122 110 835
Varav mark	37 970 000	37 970 000
<b>Summa</b>	<b>159 019 002</b>	<b>160 080 835</b>

**Fastighetsbeteckning Enköping Munksundet 29:2, Enköping Munksundet 29:3**

<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>97 200 000</b>	<b>73 800 000</b>
Byggnadsvärde	79 000 000	59 000 000
Markvärde	18 200 000	14 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>97 200 000</b>	<b>73 800 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skattekonto	81	81
Fordran övrig	62 154	0
<b>Summa</b>	<b>62 235</b>	<b>81</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2023.01.30	1,08%	11 250 000
Stadshypotek	2024.01.30	0,96%	10 566 750
Stadshypotek	2024.07.30	1,23%	10 341 250
Stadshypotek	2025.01.30	1,40%	11 558 125
<b>Summa</b>			<b>43 716 125</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			11 250 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amotering			586 500
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>			<b>11 836 500</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>31 879 625</b>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			40 783 625

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Revisionsarvode	17 700	16 600
Förutbetalda årsavgifter	354 700	353 017
Upplupna kostnader	49 022	54 735
<b>Summa</b>	<b>421 422</b>	<b>424 352</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

## Underskrifter

Enköping 2023 - 05-02



Helena Dominique




Michael Seflin



Fredrik Nygren



Ewa-Lena Lindell



Susanna Wahlqvist

## REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05-02



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor  
Feiff Revision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enavallen i Enköping  
Org.nr 769625-1938

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enavallen i Enköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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.

#### *Revisorns ansvar*

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enavallen i Enköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023-05-02

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

4 st Motioner inkom och har behandlats av styrelsen enligt följande.

**Förslag 1 inlämnat av Pia Bylin:** att trapphusen, främst vid entréplan, rengörs ordentligt ca 1-2 ggr/år. Likaså hissen. Håller vi efter och tar bort skavmärken på väggarna, svarta streck etc så kommer huset att hålla sig fräscht betydligt längre. Många skador och fula märken uppstår troligen vid ut-och inflyttning. Hissen har samma problem och borde kunna fräschas till.

Styrelsens bedömning och svar:

Styrelsen anser att skavmärken och svarta streck kan vara svårt att få bort via rengöring. Enligt underhållsplanen kommer en genomgång av behovet av bättringsmålning av entréplan och trapphus ske under 2024.

Styrelsen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att bättringsmålning kan komma att ske enligt underhållsplanen redan nästa år.

**Förslag 2 inlämnat av Pia Bylin:** att en bänk ställs längs väggen vid förrådet som vetter mot lekplatsen. En plats att vila på i den första solen exempelvis.

Styrelsens bedömning och svar:

Styrelsen tillstyrker motionen med begränsningen att inköpspriset inte får överstiga 2000 kr och att vi kommer överens om placeringen.

**Förslag 3 inlämnat av Pia Bylin:** Föreslår att styrelsen blir mer informativ och likt tidigare år sätter upp kort information om vad som avhandlats på styrelsemöten. Skapar en större gemenskap i våra gemensamma hus.

Styrelsen bedömning och svar:

Styrelsen tycker att förslaget är bra och kommer att informera alla medlemmar en gång per kvartal eller när det finns större händelser att informera om.

**Förslag 4 inlämnat av Marielouis Lindberg:** Nu när kodlåsen kommer att bytas så är det väl på sin plats att se till att entrédörrarna hängs rätt. Både på 2 och 4 hänger dörrarna "fel" ur praktiskt perspektiv.

Styrelsens bedömning och svar:

Porttelefonen kan inte flyttas till andra sidan på grund av kablar. Byta plats på upphängningen av dörren är byggnadstekniskt komplicerat då gångjärnen är svetsade på ena sidan. Det går inte att byta sida på dörren som på t ex ett kylskåp.

Styrelsen föreslår att motionen avslås på grund av att det är byggnadstekniskt komplicerat att hänga dörren på andra sidan och att åtgärden skulle innebära stora kostnader.

# Brf Enavallen i Enköping

## Budget 2023

	Budget 2023	Budget 2022	Utfall 2022
<b>Huvudintäkter</b>			
Årsavgifter	3 160 900	3 039 300	3 039 384
Hyra, parkering och carport	258 600	258 600	258 600
Vatten	92 000	98 000	90 411
El	145 000	154 000	144 073
<b>Kapitalintäkter</b>			
Ränteintäkter	0	0	1
<b>Övriga intäkter</b>			
Försäkringsersättning	0	0	62 154
Övriga intäkter	0	0	24
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 656 500</b>	<b>3 549 900</b>	<b>3 594 647</b>
<b>Drift/förvaltningskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entr	190 000	184 300	182 156
Fastighetsskötsel, övrigt	30 000	30 000	30 968
Besiktningar	0	0	54 997
Hissar	40 000	30 000	28 567
Reparationer	80 000	80 000	58 420
Reparationer, försäkringsskador	0	0	71 754
Serviceavtal	50 000	50 000	45 095
Periodiskt underhåll	106 000	20 000	49 876
Elektricitet	265 000	262 000	234 591
Uppvärmning	400 000	400 000	375 805
Vatten	270 000	264 000	247 060
Renhållning	128 000	124 600	125 690
Försäkringar	42 000	38 100	38 242
Kabel TV	180 000	180 000	174 553
Extern revision	18 600	16 900	17 975
Redovisningstjänster	142 000	137 400	137 372
Övriga förvaltningskostnader	35 000	35 000	35 577
<b>Personalkostnader/arvoden</b>			
Arvoden styr. o rev	75 000	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 500	23 500	18 262
<b>Kapitalkostnader/avskrivningar</b>			
Avskrivning / Amortering	747 700	709 000	555 875
Räntekostnader	770 000	540 000	518 185
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 592 800</b>	<b>3 199 800</b>	<b>3 076 020</b>
<b>Periodens över/underskott</b>	<b>63 700</b>	<b>350 100</b>	<b>518 627</b>
Resterande del av avskrivning	314 150	352 800	505 958
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-250 450</b>	<b>-2 700</b>	<b>12 669</b>
<b>I resultatdispositionen</b>			
Avsättning yttre rep.fond	155 000	152 000	152 000
Uttag yttre rep.fond	56 000	0	0
<b>Resultat efter avsättning fond</b>	<b>-349 450</b>	<b>-154 700</b>	<b>-139 331</b>



## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**