

# Årsredovisning för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

<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 Sakkörsäkring fram till 2021-10-01.

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 - 3 juni

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Ingrid Frostell Nyström	Suppleant
Mats Thyr	Suppleant

Styrelse för tiden 3 juni - 31 december

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Ewa-Lena Lindell	Ledamot
Susanna Wahlqvist	Ledamot
Mats Thyr	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 7 protokollförda styrelsemöten varav ett var kontituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-06-03.

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

### **Valberedning**

Ann Malmberg och Michael Sefflin 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 2020

Året präglades precis som för många andra av pandemin. Efter inledande styrelsemöte den 29 januari ställdes nästkommande möte in pga att flera styrelsemedlemmar kände osäkerhet att träffas pga oklart smittläge. Under april genomförde vi ett möte i inhyrd lokal som gjorde att vi kunde ha gott om utrymme gentemot varandra. Därefter genomfördes några fysiska styrelsemöten då läget föreföll förbättrat. När hösten sen kom övergick vi till möten digitalt via Zoom då smittläget kraftigt försämrats och det inte längre gick att träffas fysiskt. Trots svårigheterna har det gått att ansvara för styrelsen av föreningen och ett stort antal förbättringar har genomförts. Mycket har skett genom kontakter vid sidan av mötena via telefon.

#### **Urval av händelser och genomförda åtgärder under 2020:**

- I januari amorterade vi 1 miljon sek på ett av våra lån som skulle skrivas om. Räntan sattes på detta lån till 1,08%.
- Kvarstående åtgärder från markbesiktningen 2019 genomfördes under 2020.
- Motioner inkomna till stämman 2020 är åtgärdade. Det gäller komplettering av belysning från husen till parkeringen samt dörrstoppar vid barnvagnsförråden.
- En ny energideklaration är genomförd på Idrottsallén 2 då den tidigare genomförts då det varit fel/brister i ventilationssystemet.
- En grupp inom styrelsen bildades för att undersöka möjligheterna till att bygga en pergola på gården vid grillplatsen. Styrelsen beslutade att genomföra ett sådant bygge och offert har inhämtats från Upplands Boservice. Planeringen samt inhämtande av fler offerter fortsätter in i 2021.
- Ett byggfel upptäcktes i undercentralen till Idrottsallén 2. Vid bygget hade man glömt isolera kallvattenledningarna vilket under de varmaste sommardagarna ledde till kraftig kondens och "vattenflöde" i undercentralen. Åtgärdades på vår anmaning snabbt av PEAB/ Assemblin.
- Ommålning och spackling av entréerna i de båda husen beslutades av styrelsen då många skador och annat tillkommit sedan inflyttningen 2016 resp 2017. Genomfördes av MPA måleri till belåtenhet
- Styrelsen har tagit fram ett "välkomstpaket" till nyinflyttade. Det består av ett kort brev, stadgar, trivselregler samt kontaktlista. Tanken är att förvissa sig om att alla som flyttar in verkligen får del av denna information.
- För att hindra att fordon kör över en rabatt utanför entrén vid Idrottsallén 2 beslutades att låta Upplands Boservice bygga en stensatt rundel. Detta dels som hinder dels för att försköna området utanför entrén.
- Under året har många synpunkter lämnats till styrelsen gällande cykeltrafik genom parkeringen, förbi carportarna och ut på cykelbanan på Kungsgatan. Flera boende har varit nära att bli överkörda av främst ungdomar. Styrelsen beslutade att försöka förbättra detta genom att uppdra åt Upplands Boservice att köpa in och montera omlottgående bommar för att på så sätt få cyklisterna att ta en annan väg. Åtgärden bedöms som mycket lyckad.

- Styrelsen beslutade att efter varje styrelsemöte med en informationsskrift lämna kortfattad information om mötets innehåll. Denna skrift sätts upp i entréerna efter möten och såvitt känt har det uppfattats som positivt av de boende.
- Föreningens traditionella Luciamingel ställdes in pga smittrisk.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 94 medlemmar och vid årets utgång 96 medlemmar. Under året har 4 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

### Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2020.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 440	3 433	3 349	3 189
Balansomslutning(tkr)	163 460	164 694	164 898	165 289
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	42	11	81
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	71,2%	70,6%	70,5%	70,3%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm per balansda	636	624	612	600
Lån bostadsyta per balansdag (kr/kvm)	10 153	10 424	10 478	10 531
Räntekänslighet				

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190 000	278 640	-186 977	42 495
Disposition av 2019 års resultat		143 000	-100 505	-42 495
Årets resultat				-13 531
Belopp vid årets utgång	116 190 000	421 640	-287 482	-13 531

## 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	-287 482
Årets resultat	-13 531
	<hr/>
	-301 013

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	146 000
Till balanserat resultat överföres	-447 013
	<hr/>
	-301 013

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 440 288	3 433 043
Övriga rörelseintäkter		0	411 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2</b>	<b>3 440 288</b>	<b>3 844 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	<b>3</b>	1 566 941	1 899 692
Övriga externa kostnader	<b>4</b>	170 528	164 401
Personalkostnader	<b>5</b>	62 111	62 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<b>6</b>	1 061 833	1 061 833
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>2 861 413</b>	<b>3 187 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>578 875</b>	<b>656 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 391	865
Räntekostnader		594 797	615 169
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>592 406</b>	<b>614 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 531</b>	<b>42 495</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 531</b>	<b>42 495</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	161 142 668	162 204 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 142 668</b>	<b>162 204 501</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 142 668</b>	<b>162 204 501</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	7	81	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 742	147 461
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 823</b>	<b>147 679</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 177 743	2 341 513
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 177 743</b>	<b>2 341 513</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 317 566</b>	<b>2 489 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 460 234</b>	<b>164 693 693</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		421 640	278 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 611 640</b>	<b>116 468 640</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-287 482	-186 977
Årets resultat		-13 531	42 495
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-301 013</b>	<b>-144 482</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 310 627</b>	<b>116 324 158</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,11	44 817 250	46 581 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 817 250</b>	<b>46 581 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 764 000	1 245 000
Leverantörsskulder		129 772	142 547
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	9	30 507	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	408 078	400 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 332 357</b>	<b>1 788 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 460 234</b>	<b>164 693 693</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.

#### 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 huvudentäkter, 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.

Beloppet anges i hela kronor (SEK).

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	2 921 304	2 863 824
Hysesintäkt, parkering	258 600	258 600
Vattenavgifter	104 030	115 294
Elavgifter	156 234	194 369
Andrahandsupplåtelseavgift	0	776
Övriga avgifter	120	180
Övriga rörelseintäkter, försäkringsersättning	0	411 691
<b>Summa</b>	<b>3 440 288</b>	<b>3 844 734</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fastighetsskötsel	178 956	170 887
Fastighetsskötsel, övrigt	22 345	40 456
Hiss	19 109	19 643
Reparationer	93 605	52 647
Reparationer, försäkringsskador	0	411 691
Serviceavtal	28 284	27 943
Periodiskt underhåll	75 456	0
El	247 020	271 341
Värme	350 075	384 346
Vatten	216 614	217 071
Sophämtning	128 700	91 946
Fastighetsförsäkring	32 190	29 264
Kabel TV	174 587	174 677
Förbrukningsinventarier	0	7 780
<b>Summa</b>	<b>1 566 941</b>	<b>1 899 692</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Administration, kontor övrigt	32 619	37 312
Ekonomisk förvaltning	123 846	117 620
Revisionsarvode	14 063	9 469
<b>Summa</b>	<b>170 528</b>	<b>164 401</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

	2020-12-31	2019-12-31
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	3 185 499	2 123 666
-Årets avskrivningar	1 061 833	1 061 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 247 332	3 185 499
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>161 142 668</b>	<b>162 204 501</b>
Varav byggnader	123 172 668	124 234 501
Varav mark	37 970 000	37 970 000
<b>Summa</b>	<b>161 142 668</b>	<b>162 204 501</b>

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

<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>
Byggnadsvärde	59 000 000	59 000 000
Markvärde	<u>14 800 000</u>	<u>14 800 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekonto	81	81
Fordran övrig	<u>0</u>	<u>137</u>
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>81</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2021.01.30	1,16%	12 250 000
Stadshypotek	2022.01.30	1,59%	12 250 000
Stadshypotek	2023.01.30	1,08%	11 250 000
Stadshypotek	2024.07.30	1,23%	10 831 250
<b>Summa</b>			<b>46 581 250</b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			1 764 000
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>44 817 250</b>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			42 961 250

Ett av föreningens lån har villkorsändringsdag under 2021, nästkommande räkenskapsår. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånet som långfristig, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021.

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	15 000	0
Lagstadgad sociala avgifter	12 111	0
Övriga skulder	<u>3 396</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>30 507</b>	<b>0</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Revisionsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter	334 825	325 747
Upplupna kostnader	<u>58 253</u>	<u>59 991</u>
<b>Summa</b>	<b>408 078</b>	<b>400 738</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

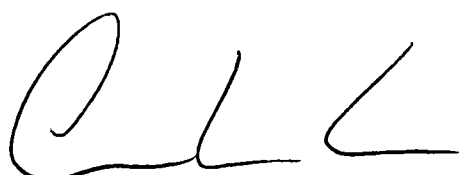
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande. Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte kommer att ha en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på det nya året.

### Underskrifter

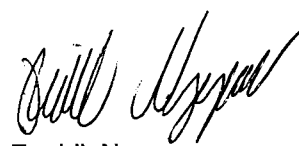
Enköping 2021 - 04-07



Erik Lagerholm



Helena Dominique



Fredrik Nygren



Eva-Lena Lindell



Susanna Wahlqvist

### REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-10



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 2020.

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 2020-12-31 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 den 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. Den 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 2020 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 *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 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, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2021-05-10



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor