

Brf Enavallen i Enköping
Årsredovisning 2019



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



Kallelse till ordinarie föreningsstämma för bostadsrättsföreningen Enavallen

Tid: Den 3 juni 2020 kl 19.00

Plats: ESK klubblokal på Enavallens fotbollsstadium (till vänster efter huvudentrén, samma lokal som 2019)

- §1 Stämmans öppnande**
- §2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)**
- §3 Val av ordförande på 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 ärenden, motioner se bilaga**
- §18** **Stämmans avslutande**

Vid stämman serveras kaffe, te och kaffebröd från 18.30

Varmt välkomna!!

Styrelsen för Brf Enavallen

Årsredovisning för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Innehållsförteckning:	Sida
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 2020-10-01.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt:

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

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelse för tiden 1 januari - 22 maj

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Inger Antoni	Ledamot
Evy Jonsson	Ledamot
Ingrid Frostell Nyström	Suppleant
Mats Thyr	Suppleant

Styrelse för tiden 22 maj - 31 december

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

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten varav ett var kontinuerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2019-05-22. Extra föreningsstämma hölls 2019-01-23 för byte av revisor. Revisor under året har varit Niklas Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Valberedning

Torbjörn Lindberg och Jan Poijes är valda till valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Hissar	Kone AB
El	Bodens Energi från 2019
Bredband/Internet	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	Mediator AB
Parkeringsadministration	Mediator AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser för brf Enavallen räkenskapsår 2019

- Vatten/avloppskadan från november 2018 slutreglerades i början på 2019. Kostnaden totalt blev drygt 400 000 kr. Brf Enavallen ersattes av försäkringsbolaget och slapp till och med självrisk (9000 kr) efter diskussion med Folksam då vi tyckte handläggningstiden var långsam.
- Föreningen har beslutat om att genomföra en extra amortering om 1 000 000 kr vid omläggning av lån i januari 2020.
- Föreningen har tecknat avtal med Compwell för avläsning av el och vatten. (Compwell hade tidigare avtal med Peab).
- Fastigheterna är energideklarerade i enlighet med gällande regler och intygen är publicerade i resp entré.
- Föreningen har förnyat avtalet med Upplands Boservice på 3 år med justeringar utifrån behov, tex kompletterat med beredskap för snöröjning helger och storhelger.
- Föreningen har förnyat avtalet med Mediator på 3 år.
- Föreningen har förnyat avtalet med försäkringsbolaget Folksam.
- Föreningen har anskaffat sopsortering för källsortering inrymt i ett cykelgarage. Avtal tecknades med Vafab.
- Frågan om laddstationer för elbilar har diskuterats vid ett flertal möten. Leverantör har kontaktats och förutom teknisk undersökning om det är möjligt har styrelsen även fått en offert. Då föreningen har för få parkeringsplatser i förhållande till antalet boende med parkeringsbehov har styrelsen valt att hittills inte besluta om investering i laddstationer.
- Enköpings kommun, bygglovsenheten krävde föreningen på redovisning av energideklaration samt radon mätning för att kunna ge ett slutgiltigt slutbesked på våra fastigheter. Ansvariga för ingivandet var Peab men enligt kommunen hade detta inte skett varför ansvaret föll på styrelsen. Redovisning skedde av styrelsen varför slutbesked utfärdades.
- Markbesiktning genomfördes av området under hösten av besiktningsman från Bjerking. Vissa åtgärder har vidtagits under 2019, andra åtgärdas under 2020.
- Fel upptäcktes under senhösten i undercentral på Idrottsallén 4. Fästet för fjärrvärmerören hade krökts och det konstaterades att marken sjunkit vilket gjorde att det fanns risk att rören skall gå av. Även kallvatten, inkommande hade samma problem. Efter möte med Assemblin, markentreprenören Boden, Enköping Energi samt Peab under oktober 2019 beslutades om behov av snabba åtgärder. Assemblin åtgärdade felet genom svetsning och påskavning av fjärrvärmerören bla. I efterföljande diskussioner tog Peab Bygg och Peab bostad kostnaderna för hela reparationern.
- Traditionellt Luciamingel genomfördes en söndag i advent med ett 40-tal boende. Föreföll uppskattat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 93 medlemmar och vid årets utgång 94 medlemmar.
Under året har 5 st överlåtelse av bostadsrätt skett.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2019.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 433	3 349	3 189	0
Balansomslutning(tkr)	164 694	164 898	165 289	226 229
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	11	81	0
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	70,6%	70,5%	70,3%	28,3%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm per balansdag	624	612	600	
Lån bostadsyta per balansdag (kr/kvm)	10 424	10 478	10 531	

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190 000	137 640	-57 119	11 142
Disposition av 2018 års resultat		141 000	-129 858	-11 142
Årets resultat				42 495
Belopp vid årets utgång	116 190 000	278 640	-186 977	42 495

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	-186 977
Årets resultat	42 495
	<hr/>
	-144 482

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	143 000
Till balanserat resultat överföres	-287 482
	<hr/>
	-144 482

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01</i>	<i>2018-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 433 043	3 348 609
Övriga rörelseintäkter		411 691	0
Summa rörelseintäkter	2	3 844 734	3 348 609
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	<i>3</i>	1 899 692	1 411 958
Övriga externa kostnader	<i>4</i>	164 401	214 583
Personalkostnader	<i>5</i>	62 009	36 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 061 833	1 061 833
Summa rörelsekostnader		3 187 935	2 725 336
Rörelseresultat		656 799	623 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter		865	0
Räntekostnader		615 169	612 131
Summa finansiella poster		614 304	612 131
Resultat efter finansiella poster		42 495	11 142
Årets resultat		42 495	11 142

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	162 204 501	163 266 334
Summa materiella anläggningstillgångar		162 204 501	163 266 334
Summa anläggningstillgångar		162 204 501	163 266 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	7	218	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 461	148 028
Summa kortfristiga fordringar		147 679	148 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 341 513	1 483 267
Summa kassa och bank		2 341 513	1 483 267
Summa omsättningstillgångar		2 489 192	1 631 376
SUMMA TILLGÅNGAR		164 693 693	164 897 710

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 190 000	116 190 000
Fond för yttre underhåll		278 640	137 640
Summa bundet eget kapital		116 468 640	116 327 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-186 977	-57 119
Årets resultat		42 495	11 142
Summa fritt eget kapital		-144 482	-45 977
Summa eget kapital		116 324 158	116 281 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,11	46 581 250	47 826 250
Summa långfristiga skulder		46 581 250	47 826 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 245 000	245 000
Leverantörsskulder		142 547	148 768
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		0	6 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	400 738	389 731
Summa kortfristiga skulder		1 788 285	789 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 693 693	164 897 710

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 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.

Beloppet anges i hela kronor (SEK).

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter	2 863 824	2 807 856
Hysesintäkt, parkering	258 600	258 450
Vattenavgifter	115 294	113 201
Elavgifter	194 369	164 434
Andrahandsupplåtelseavgift	776	4 548
Övriga avgifter	180	120
Övriga rörelseintäkter, försäkringsersättning	411 691	0
Summa	3 844 734	3 348 609

Not 3 Driftskostnader

	<i>2019-01-01</i> <i>2019-12-31</i>	<i>2018-01-01</i> <i>2018-12-31</i>
Fastighetsskötsel	170 887	161 929
Fastighetsskötsel, övrigt	40 456	33 446
Hiss	19 643	18 780
Reparationer	52 647	24 231
Reparationer, försäkringsskador	411 691	0
Serviceavtal	27 943	6 029
Periodiskt underhåll	0	52 398
El	271 341	233 751
Värme	384 346	405 650
Vatten	217 071	189 784
Sophämtning	91 946	81 875
Fastighetsförsäkring	29 264	26 963
Kabel TV	174 677	174 635
Förbrukningsinventarier	<u>7 780</u>	<u>2 487</u>
Summa	1 899 692	1 411 958

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2019-01-01</i> <i>2019-12-31</i>	<i>2018-01-01</i> <i>2018-12-31</i>
Administration, kontor övrigt	37 312	50 303
Ekonomisk förvaltning	117 620	115 580
Konsultarvoden	0	2 950
Revisionsarvode	<u>9 469</u>	<u>45 750</u>
Summa	164 401	214 583

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>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	165 390 000	165 390 000
-Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	165 390 000	165 390 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	2 123 666	1 061 833
-Årets avskrivningar	<u>1 061 833</u>	<u>1 061 833</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 185 499	2 123 666
Redovisat värde vid årets slut	162 204 501	163 266 334
Varav byggnader	124 234 501	125 296 334
Varav mark	<u>37 970 000</u>	<u>37 970 000</u>
Summa	162 204 501	163 266 334

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

Taxeringsvärde:	73 800 000	62 600 000
Byggnadsvärde	59 000 000	50 000 000
Markvärde	14 800 000	12 600 000
Summa taxeringsvärde	73 800 000	62 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skattekonto	81	81
Fordran övrig	137	0
Summa	218	81

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntejust.	Räntesats	Skuld
Stadshypotek	2020.01.30	1,16%	12 250 000
Stadshypotek	2021.01.30	1,16%	12 250 000
Stadshypotek	2022.01.30	1,59%	12 250 000
Stadshypotek	2024.07.30	1,23%	11 076 250
Summa			47 826 250
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 245 000
Summa långfristiga låneskulder			46 581 250
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			45 601 250

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Revisionsarvode	15 000	19 000
Förutbetalda årsavgifter	325 747	313 360
Upplupna kostnader	59 991	57 371
Summa	400 738	389 731

Not 10 Ställda säkerheter

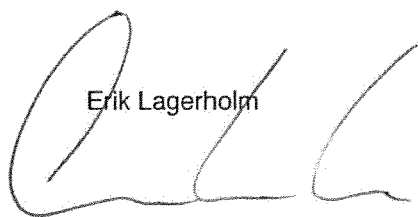
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Summa	49 000 000	49 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

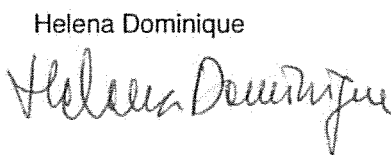
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

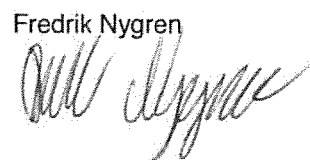
Enköping 2020 - 03-12



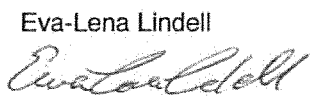
Erik Lagerholm



Helena Dominique

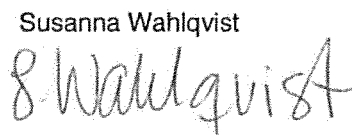


Fredrik Nygren



Eva-Lena Lindell

REVISIONSPÅTECKNING



Susanna Wahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor

Feiff Revision & Redovisning 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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2020-04-03


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Bilaga till kallelsen § 17 övriga ärenden, motioner

- 1. Förslagsställare Annalena Rosén önskar dörrstopp monterade på barnvagnsutrymmet vid entrén då dörrarna är tunga att hålla i samtidigt som man ska köra in eller ut något ur förrådet.**

Svar från styrelsen: Styrelsen delar förslagsställarens uppfattning och åtgärden beställd för genomförande av Upplands Boservice

- 2. Förslagsställare Britt Sahlberg önskar bättre och utökad extern belysning framförallt mellan cykelförråden mot parkeringen.**

Svar från styrelsen: Styrelsen delar förslagsställarens uppfattning. Efter inhämtande av kostnadsförslag från Upplands Boservice är åtgärden beställd för genomförande.

Anteckningar:

Budget 2020

	Budget 2020	Budget 2019	Utfall 2019
Huvudintäkter			
Årsavgifter	2 921 100	2 864 000	2 863 824
Hyra, parkering och carport	258 600	258 600	258 600
Vatten	124 000	126 000	115 294
El	194 500	190 000	194 369
Kapitalintäkter			
Ränteintäkter	0	0	865
Övriga intäkter			
Andrahandsuthyrning	0	0	776
Försäkringsersättning	0	0	411 691
Övriga intäkter	0	0	180
Summa intäkter	3 498 200	3 438 600	3 845 599
Drift/förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel, entr	182 500	167 000	170 887
Fastighetsskötsel, övrigt	35 000	20 000	40 456
Städ	0	0	0
Hissar	25 000	20 000	19 643
Reparationer	60 000	60 000	52 647
Reparationer, försäkringsskador	0	0	411 691
Serviceavtal	30 300	6 400	27 943
Periodiskt underhåll	0	0	0
Elektricitet	287 000	286 000	271 341
Uppvärmning	480 000	500 000	384 346
Vatten	250 000	210 000	217 071
Renhållning	124 600	83 000	91 946
Försäkringar	32 200	29 300	29 264
Kabel TV	180 000	180 000	174 677
Förbrukningsinventarier	10 000	15 000	7 780
Extern revision	14 500	20 000	9 469
Redovisningstjänster	119 700	117 600	117 620
Övriga förvaltningskostnader	40 000	42 000	37 312
Konsultarvoden	0	0	0
Personalkostnader/arvoden			
Arvoden styr. o rev	50 000	30 000	50 000
Sociala avgifter	15 700	9 000	12 009
Kapitalkostnader/avskrivningar			
Avskrivning / Amortering	490 000	245 000	245 000
Räntekostnader	627 000	670 000	615 169
Summa kostnader	3 053 500	2 710 300	2 986 271
Periodens över/underskott	444 700	728 300	859 328
Resterande del av avskrivning	571 800	816 800	816 833
Resultat efter avskrivningar	-127 100	-88 500	42 495
I resultatdispositionen			
Avsättning yttre rep.fond	146 000	143 000	143 000
Uttag yttre rep.fond			
Resultat efter avsättning fond	-273 100	-231 500	-100 505

Anteckningar:

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.

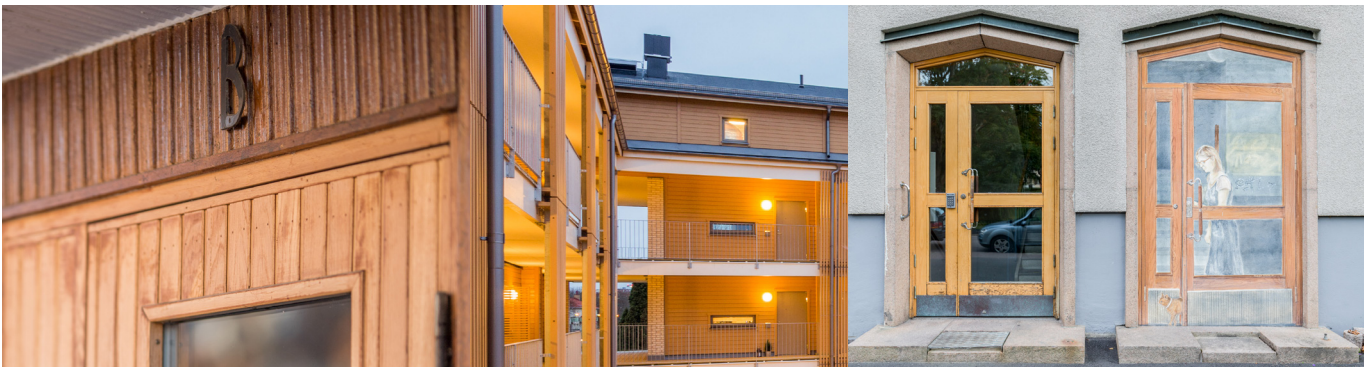
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

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.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se