

Årsredovisning för  
**Brf Eternellen 50**

769629-7311

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eternellen 50, med organisationsnummer 769629-7311 avger härmed årsredovisning för 2019.

Årsredovisningen upprättas i svenska kronor (SEK).

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare upplåts kommersiella lokaler till marknadsmässig ersättning och med tidsbegränsning. Även mark upplåts för bilplatser. Upplåtelsen av mark används primärt som komplement för upplåtelser till nyttjanderättshavare av såväl bostadslägenheter som kommersiella lokaler.

Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

### Styrelsesammansättning

#### Ordförande

Maria Boyce

#### Ordinarie ledamöter

Fredrik Åkesson

Malin Gustavsson

#### Suppleanter

Mattias Kronstrand

Philip Venturi

#### Revisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa revision & Ekonomikonsult AB

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av Maria Boyce i förening med en av styrelsens ledamöter.

#### Förvaltning

Föreningen har biträtts i den ekonomiska förvaltningen av FF-Fastighetservice AB och i den tekniska förvaltningen av HSB.

#### Sammanträden

Under räkenskapsåret har 11 stycken protokollförda styrelsemöten hållits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

#### Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Eternellen 50  
Adress: Drottninggatan 48, Djurgårdsgatan 9-11, Djurgårdsgatan 11 A  
Byggår: 1929/1955  
Taxeringsvärde: 53 016 000 varav byggnadsvärde 26 456 000 kronor  
Total boyta: 3 229,5 m<sup>2</sup>  
Fastighetens areal: 2 528m<sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning**

1 rum och kök: 16 stycken  
2 rum och kök: 16 stycken  
3 rum och kök: 4 stycken  
4 rum och kök: 5 stycken  
5 rum och kök: 7 stycken

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början 62 stycken.  
Tillkommande medlemmar 8 stycken.  
Avgående medlemmar 5 stycken.  
Antal medlemmar vid årets slut 65 stycken.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte höjt månadsavgifterna under hela räkenskapsåret. Den höjning som skedde under 2018 bedömdes såsom tillräcklig för att möta föreningens löpande utgifter och renoveringsutgifter. Föreningen har också beslutat att låta rådande avgiftsnivå gälla även 2020, i den mån inte föreningen drabbas av oförutsedda högre utgifter av en eller annan anledning.

Eftersom föreningen tidigare har saknat en underhållsplan, vilken föreningen är skyldig att ha enligt lag, påbörjades offertinhämtandet för framtagandet av en dylik från ett antal aktörer på marknaden under det senare skedet av 2018. Valet föll sedermera på Riksbyggen, vars offert var såväl konkurrenskraftig som bäst lämpad för föreningen. Under våren 2019 utfördes såväl undersökningar av hela fastigheten (exklusive lägenheterna, eftersom föreningen inte ansvarar för ytskikten o.dyl. i bostadsrätterna) som arbetet med att jobba fram en underhållsplan. Arbetet utfördes av Riksbyggen i samarbete med styrelsen, för att underhållsplanen ska vara individuellt anpassad till föreningens behov. Planen är därmed individuellt kopplad till skicket på föreningens markanläggningar, byggnader och inventarier. Själva underhållsplanen tar sikte på framtida reparations- och underhållsbehov såväl på kort som på lång sikt, d.v.s. ända upp till 30 år. Tanken är att underhållsplanen ska fungera både som underlag för planering och budgetering av framtida utgifter för reparation och underhåll, men även som ett levande dokument, vari revideringar kan göras löpande för det att reparations- och underhållsplanen kan behöva ändras p.g.a. oförutsedda händelser.

I början av 2019 uppläts en av tre kvarstående hyreslägenheter. Erhållen insats för upplåten lägenhet användes för att amortera en skuld till säljaren av fastigheten. Skulden uppstod i samband med ombildningen. Upplåtelseavgiften i sin helhet tillföll också säljaren av fastigheten i enlighet med avtal vid ombildningen. Vid räkenskapsårets slut kvarstår enbart två hyreslägenheter i föreningen.

Vid föreningsstämma i maj 2019 beslutades att föreningen skulle finansiera nödvändigt takbyte samt ombyggnation av vattenavledningssystemet på taket på Djurgårdsgatan 9-11 genom byte mot den oexploaterade råvinden på samma adresser med Wilzéns Bygg AB. Under sommaren 2019 ingicks därför ett entreprenadavtal, ett exploateringsavtal och ett upplåtelseavtal med nu nämnd entreprenör. Wilzéns Bygg genomförde därefter takbytet inklusive avtalade ombyggnationer av vattenavledningssystemet samtidigt som exploateringen av råvinden påbörjades. Takbytet slutbesiktades utan några anmärkningar under senhösten 2019 och arbetet med att genomföra exploateringsarbetet fortskred.

Fördelarna med vald transaktion var många och fler än nackdelarna. Bl.a. innebar bytet av tjänster att föreningen slapp både en utbetalning och en utgift uppgående till 2 250 000 kr inkl. moms för det nödvändiga takbytet. En nackdel med bytet är att rådande redovisningsnormer och god redovisningssed anger att bytet ska redovisas som två separata händelser. För föreningens del innebär det sagda att föreningen har varit tvungen att kostnadsföra takbytet som om föreningen hade haft utgiften, enkelt uttryckt. Med anledning av det framförda var således föreningen tvungen att kostnadsföra den del av takbytet som avsåg reparation och underhåll av byggnaden; det nu framförda innebär att föreningen redovisar en resultatbelastande kostnad 2019 uppgående till 1 311 750 kr. 834 750 kr har aktiverats i balansräkningen med hänvisning till att utgiften avser ombyggnation och kommer att kostnadsföras löpande via avskrivningar enligt plan över 50 år. Resterande belopp, 103 500 kr, har föreningen gjort avdrag såsom för ingående moms i momsdeklarationen. Därav följer att föreningens negativa resultat ser sämre ut än det är eftersom stora delar av det redovisade resultatet består av en transaktion för vilken föreningen inte har haft någon motsvarande utbetalning. Trots allt så är föreningen ekonomi mycket god, med tanke på hur det såg ut tidigare och med hänsyn till företagna åtgärder och det finns all anledning att se ljus på framtiden.

I samband med exploateringsarbetet uppdagades att cirkulationspumpen för värmessystemet var uttjänt. Pumpen byttes till en kostnad uppgående till 30 000 kr exkl. moms. Fördelen med det inträffade är att värmesystemet har genomgått en välbehövlig översyn och att den uttjänta pumpen har ersatts.

Under dryga två års tid har föreningen försökt hyra ut föreningens sista kommersiella lokal (lokal 09) utan framgång. Problemen har varit flera; dels har hyrestagaren varit tvungen att bedriva momspliktig verksamhet, dels har föreningen i lokalhyresavtal med övriga hyresgäster avtalat om att begränsa konkurrensen mellan befintliga lokalhyresgästers bedrivna verksamhet och ny lokalhyresgästs verksamhet. Den största stöftestenen har dock varit att föreningen har försökt att hyra ut en lokal utan kompletta ytskikt men med krav på marknadsmässiga hyresersättning uppgående till 1 800 kr/kvm

exkl. moms och år. I december valde föreningen att hyra ut lokalen (treårsavtal) till en seriös intressent med passande verksamhet för angiven marknadsmässig ersättning mot att föreningen bekostade färdigställandet av lokalens ytskikt inkl. ett mindre pentry samt färdigställande av innertaket i lokalen. Kostnaden för det nämnda uppgick till dryga 100 000 kr exkl. moms. Den förhållandevis höga kostnaden bör ställas i relation till att föreningen nu har full lokalbeläggning och att aktuell lokal inbringa 117 000 kr exkl. moms i lokalhyra varje år den kommande treårsperioden med möjligheter till förlängning av hyrestiden.

Föreningen har biträtts av FF-Fastighetservice AB avseende den ekonomiska förvaltningen av fastigheten och av HSB såvitt avser fastighetens skötsel, felanmälningar, jour och städning.

Avtalet med FF-Fastighetservice AB har sagts upp fr.o.m. den 1 januari 2021 p.g.a. tvist med föreningen för felaktigt utförd tjänst och som medfört att föreningens årsredovisningar för åren 2015, 2016 och 2017 har varit grovt missvisande.

Fr.o.m. årsskiftet kommer One Economy AB att ombesörja den löpande bokföringen och redovisningsarbetet istället. Föreningens nuvarande ordförande kommer att ombesörja att övergången sker så smidigt som möjligt genom att delta aktivt i övergångsarbetet.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Ingen har väl undgått den globala krisen p.g.a. Covid19 och självklart har även föreningen drabbats av krisen. I dagsläget är det framför allt ett par lokalhyresgäster som har ställt förfrågan om att få nyttja regeringens krispaket på fastighetsområdet. I korthet går krispaketet ut på att hyresvärden (i det här fallet föreningen) medger lokalhyreslättnader med 50 % till vissa utpekade branscher fr.o.m. mars månad 2020. Hälften av hyreslättnaden kan komma att kompenseras via Länsstyrelsens försorg i efterskott. Det är av vikt att framhålla att den aktuella hyreslättnaden är frivillig för hyresvärden att medge. Föreningen har dock beslutat att inte medge något dylikt dels med hänvisning till att föreningen är en hyresvärd som primärt ansvarar för medlemmarnas boende och därmed desammas ekonomi i stor omfattning, dels att föreningen inte drivs med ett vinstsyfte så som är fallet med många andra hyresvärdar. Föreningen såg en uppenbar risk för att medgivna hyreslättnader skulle komma att medföra ökade månadsavgifter för medlemmarna. I rådande situation är det inte önskvärt. Det finns säkerligen många medlemmar i föreningen som också har drabbats av Covid19 genom t.ex. permittering och sjukfrånvaro. Beslutet var dock inget lätt beslut att fatta eller ens ett självklart dito och det fanns många parametrar att ta hänsyn till. Föreningen har dock erbjudit några av de drabbade lokalhyresgästerna att skjuta upp betalningen för halva hyran på obestämd tid, d.v.s. till Covid19-situationen är under kontroll. Därefter har föreningen erbjudit att återbetalning ska ske utifrån särskild och individuellt upprättad avbetalningsplan. Fordran på aktuell lokalhyresgäst löper utan ränta för att visa att föreningen försöker bidra i en svår situation så gott föreningen kan.

Under senvintern 2020 uppdagades en vattenskada i en av lokalerna på Djurgårdsgatan 9. Efter grundliga undersökningar av aktuell lokal och överliggande lägenheter kunde konstateras att en koppling på värmeledningen på översta våningen hade sprungit läck. Det är oklart hur länge felet förelagat men klart är att det har varit fel under längre tid, då samtliga badrum och anliggande rum till berört ledningsschakt på Djurgårdsgatan 9 ovanför skadad lokal har påverkats. OCAB AB (saneringsbolag) och Wlzens Bygg AB är anlitade för att utreda, dokumentera, riva och återställa samtliga badrum och övriga lägenhetsutrymmen som skadats. Ärendet är anmält som ett försäkringsärende hos LänsFörsäkringar Östgöta och föreningen kommer att delvis bli kompenserad för den skada som föreningens läckande rör har orsakat på såväl lokalen som lägenheterna. Icke desto mindre kommer föreningens ekonomi att negativt belastas av det inträffade, men först under 2020 således.

Exploateringen av råvinden har slutförts och Wlzens Bygg har fått alla fyra lägenheter sålda. För föreningens del innebär detta att föreningen kan se fram emot en ytterligare ekonomisk förstärkning för tid och evighet genom att föreningens årsavgifter ökar med närmare 110 000 kr/år (baserat på rådande avgiftsnivå, dryga 700 kr/kvm och år).

Maria Boyce  
Ordförande

## Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	3 489 323	3 269 433	2 901 854	2 669 409
Resultat efter finansiella poster	-1 092 632	196 916	-164 781	-403 173
Soliditet, %	57,8	55,8	54,9	52,7
Balansomslutning	137 332 234	135 441 921	137 311 168	136 061 342
Årsavgift per kvm	700	700	580	541
Lån per kvm	16 736	16 953	18 003	18 110
Elkostnad per kvm	14	16	15	15
Värmekostnad per kvm	126	135	138	155
Vattenkostnad per kvm	29	30	32	31

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 699 375	9 228 524	187 740	-784 576	196 916
Förändring insatser	5 012 500				
Förändring upplåtelseavgifter		-24 000			
Resultat disposition				196 916	-196 916
Fonddisposition			93 870	-93 870	
Årets resultat					-1 092 632
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>71 711 875</b>	<b>9 204 524</b>	<b>281 610</b>	<b>-681 530</b>	<b>-1 092 632</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-681 530
årets resultat	-1 092 632
<b>Totalt</b>	<b>-1 774 162</b>
disponeras för	
reserveras till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	93 870
ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-1 311 750
balanseras i ny räkning	-556 282
<b>Summa</b>	<b>-1 774 162</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 489 323	3 269 433
Övriga rörelseintäkter		27 658	12 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 516 981</b>	<b>3 282 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 677 521	-1 396 573
Övriga externa kostnader	3	-271 759	-127 878
Personalkostnader	4	-41 838	-57 034
Avskrivningar		-939 009	-933 494
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 930 127</b>	<b>-2 514 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-413 146</b>	<b>767 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		333	2 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 819	-572 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-679 486</b>	<b>-570 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 092 632</b>	<b>196 916</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 092 632</b>	<b>196 916</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 092 632</b>	<b>196 916</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	132 755 020	132 023 217
Inventarier, verktyg och installationer	6	171 043	181 105
Summa materiella anläggningstillgångar		132 926 063	132 204 322
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		132 926 063	132 204 322
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		410 855	160 210
Övriga fordringar		85 673	5 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 816	76 135
Summa kortfristiga fordringar		575 344	241 804
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 830 827	2 995 795
Summa kassa och bank		3 830 827	2 995 795
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 406 171	3 237 599
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		137 332 234	135 441 921



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 711 875	66 699 375
Upplåtelseavgifter		9 204 524	9 228 524
Fond för yttre underhåll		281 610	187 740
Summa bundet eget kapital		81 198 009	76 115 639
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-681 530	-784 576
Årets resultat		-1 092 632	196 916
Summa fritt eget kapital		-1 774 162	-587 660
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 423 847</b>	<b>75 527 979</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
Övriga skulder	7	34 050 000	54 050 000
Övriga skulder	9	3 018 750	4 931 250
Summa långfristiga skulder		37 068 750	58 981 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 000 000	300 000
Förskott från kunder		93 500	93 500
Leverantörsskulder		251 955	48 902
Skatteskulder		232 058	212 306
Övriga skulder		-	43 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	262 124	234 175
Summa kortfristiga skulder		20 839 637	932 692
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 332 234</b>	<b>135 441 921</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Om- och tillbyggnad	50
-Inventarier, verktyg och installationer	20

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Hysesintäkter bostad	133 570	233 762
Hysesintäkter lokal (momspl)	889 818	827 923
Hysesintäkter garage (momspl)	33 533	-
Hysesintäkter p-plats	137 612	130 900
Hysesintäkter övriga objekt	-	373
Hysesintäkter garage	202 000	229 900
Hysesintäkter p-plats (momspl)	28 800	30 450
Årsavgifter bostäder	2 054 794	1 816 664
Kabel-TV	-	24 250
Hysesrabatt	-21 250	-46 130
Fastighetsskatt (momspl)	29 662	21 033
Kravavgifter	780	300
Öresutjämning	4	8
<b>Summa</b>	<b>3 489 323</b>	<b>3 269 433</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	203 679	198 217
Hiss	42 858	38 447
Reparation & Underhåll	1 574 389	289 057
EI	45 127	50 886
Värme	405 754	431 328
Vatten	93 899	94 604
Sophantering	69 773	76 694
Snöröjning	2 976	2 657
Försäkringspremie	63 586	62 182
Kabel-TV	48 588	47 552
Övriga kostnader	-	6 360
Fastighetsavgift/skatt	126 892	98 589
<b>Summa</b>	<b>2 677 521</b>	<b>1 396 573</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Inkassokostnader	-	350
Av/nedskrivningar kundfordringar	1 100	-
Revisionsarvode	13 000	13 183
Förvaltningsarvode	72 832	69 677
Teknisk förvaltning	59 846	10 381
Övriga förvaltningskostnader	11 629	8 461
Konsultarvoden	110 900	16 701
Övriga kostnader	2 452	9 125
<b>Summa</b>	<b>271 759</b>	<b>127 878</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	31 836	43 398
<b>Summa</b>	<b>31 836</b>	<b>43 398</b>
Sociala kostnader	10 002	13 636
<b>Summa</b>	<b>41 838</b>	<b>57 034</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	89 846 427	89 846 427
-Nyanskaffningar/Likvidation av köp bolag	413 000	-
-Om- och tillbyggnad	2 082 836	1 248 086
	<u>92 342 263</u>	<u>91 094 513</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 696 290	-1 772 864
-Årets avskrivning enligt plan	-928 947	-923 426
	<u>-3 625 237</u>	<u>-2 696 290</u>
<b>Mark</b>	<u>44 037 994</u>	<u>43 624 994</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>132 755 020</b>	<b>132 023 217</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>88 717 026</b>	<b>88 398 223</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<u>44 037 994</u>	<u>43 624 994</u>
	<b>132 755 020</b>	<b>132 023 217</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	201 235	201 235
	<u>201 235</u>	<u>201 235</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-20 130	-10 062
-Årets avskrivning enligt plan	-10 062	-10 068
	<u>-30 192</u>	<u>-20 130</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>171 043</b>	<b>181 105</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2019-12-31	2018-12-31
SEB 39545136	2020-02-28	1,04%	20 000 000	20 000 000
SEB 39545217	2022-02-28	1,19%	20 000 000	20 000 000
SEB 39545292	2023-12-28	0,91%	14 050 000	14 350 000
			<u>54 050 000</u>	<u>54 350 000</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			300 000	300 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			53 750 000	54 050 000
			<u>54 050 000</u>	<u>54 350 000</u>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>

## Not 9 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder avseende ej upplåtna lägenheter	3 018 750	4 931 250

Övriga skulder avser skuld med anledning av förvärvet från den tidigare innehavaren av E-nellen 50 i Linköping Förvaltning AB, E-nellen 50 i Linköping Holding AB. Vid förvärvet finansierade säljaren föreningens köp med 31 490 625 kr. Denna skuld kommer att återbetalas i takt med att tomma lägenheter och hyresrätter upplåts till medlemmar vartefter. Skulden motsvaras av respektive lägenhets insatsbelopp enligt den ekonomiska planen per 2015-12-15.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 750	4 534
Förutbetalda avgifter	166 023	149 227
Upplupna kostnader	74 351	80 414
Beräknat arvode revision	13 000	-
	<b>262 124</b>	<b>234 175</b>

## Underskrifter

Linköping 2020-05-28

  
Maria Boyce

  
Fredrik Åkesson

  
Malin Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2020



Clas Petterson, Skedevi Torpa revision & Ekonomikonsult AB  
Vald revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Eternellen 50**  
Org.nr 769629-7311

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eternellen 50 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 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 Eternellen 50 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:

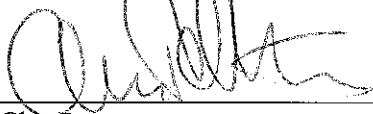
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Vingåker den 9 juni 2020



Clas Pettersson  
Revisor