

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Enen 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Fredrik Nestor	Ordförande
Matilda Hübinette	Sekreterare
Christian Wollin	Kassör
Daniel Nordin	Fastighetsansvarig

Klara Hammarström	Suppleant
Joakim Lundblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

#### Valberedning

Christian Wollin	Sammankallande
------------------	----------------



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-07-12.

Extra föreningsstämma hölls 2017-08-28. Extra stämma med anledning av att fylla vakanta styrelseplatser.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Enen 5	2000	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

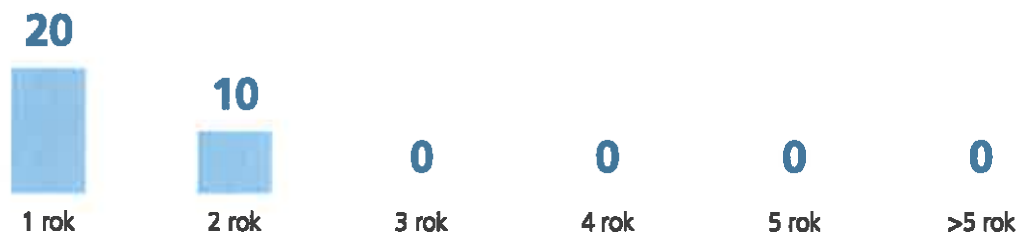
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 287 m<sup>2</sup>, varav 1 150 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 137 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solarium	100 m <sup>2</sup>	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Utemiljön	2018
Ommålning tak	2018
Byte av Hiss	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städning	Städfirman Skurhinken
Hissavtal	Hissen el.mek verktad
Brandskyddsbesiktning	Täby Brandsskyddsteknik AB
Kabel/bredband	Com hem/Ownit
El	Mälarenergi
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna AB
Sophämtning	Sita AB
Underhåll tvättstuga	Electrolux Laundry Systems
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

### Föreningens ekonomi

För att nå den långsiktiga underhållsplanen samt lägga ut mer av fastighetsdriften på uppdrag har beslut om att under två år höja hyran med 10 %, beslut ska dock tas på nästa årsstämma innan nästa höjning genomförs.

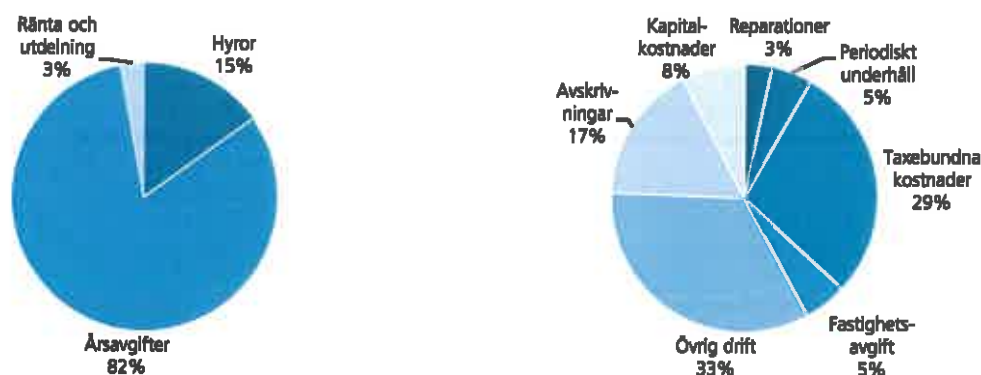
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-08-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>246 851</b>	<b>330 766</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	938 304	978 679
Finansiella intäkter	28 196	373
Minskning kortfristiga fordringar	91 182	0
	<b>1 057 682</b>	<b>979 052</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	716 792	886 535
Finansiella kostnader	71 627	66 747
Ökning av kortfristiga fordringar	0	40 068
Minskning av kortfristiga skulder	180 716	69 616
	<b>969 135</b>	<b>1 062 967</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>335 397</b>	<b>246 851</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>88 546</b>	<b>-83 915</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då inte fullständig styrelse dvs mer än tre personer kunde utses under ordinarie stämma 2017-07-12 kallades till en extra stämma för att kunna utse ny styrelse till förening. Beslut togs även om en hyreshöjning på 10 %.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	684	673	667
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	952	1 204	1 096	1 211
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 875	3 875	3 875	1 996
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	32	33	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	119	132	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	17	22	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	52	53	56
Soliditet (%)	74	73	73	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-135	-2 527	-169
Nettoomsättning (tkr)	937	977	948	961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 150 m<sup>2</sup> bostäder och 137 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 105 000	0	0	13 105 000
Upplåtelseavgifter	2 451 538	0	0	2 451 538
Fond för yttre underhåll	481 779	66 882	-28 117	443 014
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 038 317</b>	<b>66 882</b>	<b>-28 117</b>	<b>15 999 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 904 145	-66 882	-106 547	-2 730 715
Årets resultat	20 604	20 604	134 664	-134 664
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 883 541</b>	<b>-46 278</b>	<b>28 117</b>	<b>-2 865 380</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 154 776</b>	<b>20 604</b>	<b>0</b>	<b>13 134 172</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 837 263
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 882
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 883 541</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-433 118
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	46 875
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 269 784</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	937 464	976 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	1 825
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>938 304</b>	<b>978 679</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-560 695	-717 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 513	-100 820
Personalkostnader	Not 6	-57 824	-68 338
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 477	-160 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-867 509</b>	<b>-1 046 969</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>70 795</b>	<b>-68 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 196	373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 627	-66 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 431</b>	<b>-66 374</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>27 364</b>	<b>-134 664</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-6 760	0
		<b>-6 760</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 604</b>	<b>-134 664</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	16 969 972	17 127 449
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 969 972</b>	<b>17 127 449</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 969 972</b>	<b>17 127 449</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 246	19 826
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	222 538	290 719
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243 784</b>	<b>310 545</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	374 510	550 385
		<b>374 510</b>	<b>550 385</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		240 281	280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>240 281</b>	<b>280</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>858 574</b>	<b>861 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 828 546</b>	<b>17 988 658</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 556 538	15 556 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	481 779	443 014
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 038 317</b>	<b>15 999 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 904 145	-2 730 715
Årets resultat		20 604	-134 664
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 883 541</b>	<b>-2 865 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 154 776</b>	<b>13 134 172</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 455 818
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 455 818</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 455 818	0
Leverantörsskulder		28 099	227 406
Skatteskulder		106 130	100 340
Övriga skulder		4 320	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	79 403	70 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 673 770</b>	<b>398 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 828 546</b>	<b>17 988 658</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15-30 år	15-30 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	786 600	786 540
	Hysesbortfall	0	-768
	Hyror lokaler momspliktiga	0	122 247
	Hyror lokaler	130 400	43 467
	Hyror garage/parkering	13 750	14 000
	Överlåtelse/pantsättning	6 710	11 364
	Öresutjämning	4	4
		<b>937 464</b>	<b>976 854</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	840	1 825
		<b>840</b>	<b>1 825</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 382
	Städning entreprenad	42 756	42 051
	Mattvätt/Hyrmattor	5 292	5 211
	Hissbesiktning	1 403	1 349
	Serviceavtal	2 826	1 413
	Förbrukningsmateriel	0	634
	Fordon	0	902
		<b>52 277</b>	<b>52 941</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 249
	Tvättstuga	0	14 090
	Entré/trapphus	0	4 707
	Lås	0	1 164
	VVS	20 675	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 125	0
	Hiss	3 752	2 127
	Fönster	0	2 249
	Vattenskada	0	106 958
		<b>30 552</b>	<b>133 545</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	28 118
	VVS	46 875	0
		<b>46 875</b>	<b>28 118</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 500	41 785
	Värme	163 183	152 640
	Vatten	42 115	21 813
	Sophämtning/renhållning	14 894	14 698
		<b>268 692</b>	<b>230 937</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 126	57 896
	Självrisk	0	66 700
	Kabel-TV	8 033	7 699
	Bredband	71 640	88 672
		<b>113 799</b>	<b>220 966</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 500</b>	<b>50 870</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>560 695</b>	<b>717 377</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 225	0
	Tele- och datakommunikation	0	823
	Revisionsarvode extern revisor	17 495	1 680
	Föreningskostnader	388	0
	Förvaltningsarvode	45 020	53 156
	Förvaltningsarvodena övriga	10 714	33 335
	Administration	11 674	3 515
	Föreningsavgifter	4 997	4 860
	Övriga driftkostnader	0	3 451
		<b>91 513</b>	<b>100 820</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 000	52 000
	Sociala kostnader	13 824	16 338
		<b>57 824</b>	<b>68 338</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	122 981	122 981
	Förbättringar	34 496	37 453
		<b>157 477</b>	<b>160 434</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 059 092	18 954 127
	Omklassificering	0	104 966
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 059 092</b>	<b>19 059 092</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 931 643	-1 666 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 477	-160 434
	Omklassificering	0	-104 966
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 089 120</b>	<b>-1 931 643</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 969 972</b>	<b>17 127 449</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 975 599	5 975 599
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 101 000	11 101 000
	Taxeringsvärde mark	11 193 000	11 193 000
		<b>22 294 000</b>	<b>22 294 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 200 000	21 200 000
	Lokaler	1 094 000	1 094 000
		<b>22 294 000</b>	<b>22 294 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	176 638	281 604
	Omklassificering	0	-104 966
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>176 638</b>	<b>176 638</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-176 638	-281 604
	Omklassificering	0	104 966
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-176 638</b>	<b>-176 638</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattkonto	93 295	44 148
	Klientmedel hos SBC	95 117	246 571
	Fordringar	34 126	0
		<b>222 538</b>	<b>290 719</b>

<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Balans 50	0	0	147 000
	Lux Korträntefond Sverige	56 510	62 866	256 385
	Multi Asset L	0	0	147 000
	Multi Asser 25	159 000	185 988	0
	Multi Asset 50	159 000	222 768	0
		<b>374 510</b>	<b>471 622</b>	<b>550 385</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	443 014	510 339
	Reservering enligt stadgar	66 882	66 882
	Reservering enligt stämmobeslut	0	68 454
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 117	-202 721
	<b>Vid årets slut</b>	<b>481 779</b>	<b>443 014</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,570 %	400 000	400 000	2018-02-09
Handelsbanken	1,600 %	540 000	540 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,600 %	1 472 500	1 472 500	2018-10-30
Handelsbanken	1,600 %	423 318	423 318	2018-10-30
Handelsbanken	1,600 %	540 000	540 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,600 %	1 080 000	1 080 000	2018-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 455 818</b>	<b>4 455 818</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 455 818	0	
		<b>0</b>	<b>4 455 818</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 455 818 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar  
Eventualförpliktelser

12 120 000  
Inga

12 120 000  
Inga

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Ränta  
Avgifter och hyror

7 541  
71 862  
**79 403**

7 541  
63 381  
**70 922**

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast löpande underhåll, se mer på sida 2 under "Planerat underhåll".

---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den 25/4 2018



Fredrik Nestor  
Ordförande



Matilda Hübinette  
Sekreterare



Christian Wollin  
Kassör



Daniel Nordin  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2018



Ola Trané  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enen 5, org.nr. 769605-9000

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enen 5 för år 2017.

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 31 december 2017 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 revisions sed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enen 5 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm den 30 maj 2018



Ola Trané

BoRevision AB