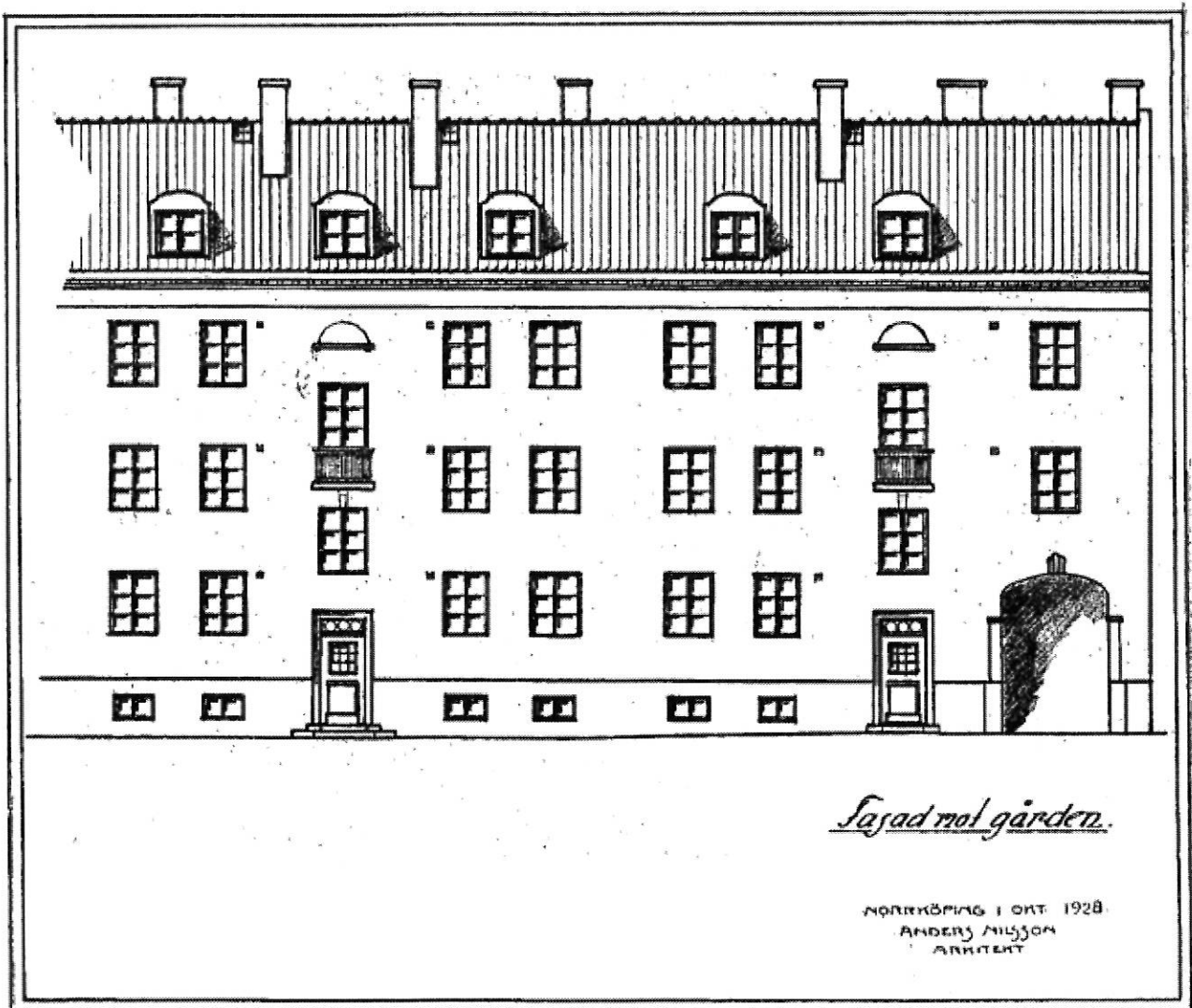


B&RF ENIGHET

ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENIGHET



Årsredovisning

för

BRF Enighet

725000-0507

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Enighet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Mattias Larsson	ordförande
Gustav Claesson	vice ordförande
Mikael Norgren	
Charlotte Schönebeck	kassör
Anna Klingström	sekreterare

Suppleanter

Rikard Jonsson
Mathias Avenhammar

Ordinarie revisor

Andreas Sygut, Aukt revisor, Anoroc Revision AB

Valberedning

Dagh Karlsson

I tur att avgå är Mikael Norgren & Charlotte Schönebeck

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17

Under året har styrelsen hållit 8 protokollförda möten.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 13 med adress Trozelligatan 13 och Petter Swartzgatan 8. På denna tomt byggdes ett bostadshus 1929 med 52 lägenheter.

Lägenheterna fördelades 1929 enligt följande:

8 st	1 rum och kokvrå
38 st	2 rum och kokvrå
6 st	2 rum och kök

Under åren har sammanslagningar skett så idag finns 37 lägenheter av varierande storlek.

Föreningen har 49 medlemmar och under året har 5 överlåtelser skett.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 828 000 kr fördelat på byggnad 15 600 000 kr och mark 6 228 000 kr.

Ekonomi

Anoroc Redovisning AB biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Datapantbrev på tillsammans 2 138 000 kr är obelånade och överförda till Ägararkivet hos Lantmäteriet.

Styrelsens målsättning

Att överskott uppstår vid förvaltning av fastigheten de år då bara mindre reparationer utförs är en nödvändighet eftersom slitage på densamma sker fortlöpande men reparationerna på det med många års intervaller t ex när det gäller renovering av tak och VA-stammar.

Motivet till denna målsättning är att föreningen, så långt det är möjligt, på egen hand ska finansiera framtida reparationer. Innebörden i detta är att de som är medlemmar idag ska avsätta medel till reparationer även om dessa ligger långt fram i tiden.

Sker inte dessa avsättningar blir följden att framtida medlemmar kommer att få betala vårt slitage, något som i så fall drabbar oss i form av lägre värde på våra lägenheter och omvänt högre värde på lägenheterna om styrelsens målsättning kan uppnås.

Styrelsen har under året arbetat med följande större ärenden:

Nymontage av postboxar i entréerna.

Undersökt lösningar för renovering av yttertrappor och portar.

Hämtat information om olika system för underhållsplanering.

Löpande förvaltning.

Underhåll och fastighetsskötsel

Viss fastighetsskötsel utförs av medlemmarna vilket gör att kostnaderna för detta hålls nere. Snöröjning, sandning och trädgårdsskötsel sköts av entreprenör.

Årsavgifter

Den totala avgiften är 351,18 kr per kvadratmeter och år, fördelat på kallhyra 283,23 kr och bränsletillägg inkl varmvatten 67,95 kr.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 680	2 058 656	237 788	151 600	2 533 724
Disposition av föregående års resultat:				-151 600	-151 600
Årets resultat				193 956	193 956
Belopp vid årets utgång	85 680	2 058 656	237 788	193 956	2 576 080

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	193 956
disponeras så att överföres till reparationsfonden	193 956
i ny räkning överföres	0
	193 956

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		805 103	805 105
Övriga rörelseintäkter		205 558	173 860
Summa rörelseintäkter		1 010 661	978 965
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-794 805	-805 832
Personalkostnader	1	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 635	-21 635
Summa rörelsekostnader		-816 440	-827 467
Rörelseresultat		194 221	151 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265	0
Summa finansiella poster		-265	102
Resultat efter finansiella poster		193 956	151 600
Resultat före skatt		193 956	151 600
Årets resultat		193 956	151 600

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	85 680	85 680
Inventarier, verktyg och installationer	3	468 146	489 781
Summa materiella anläggningstillgångar		553 826	575 461

Summa anläggningstillgångar

553 826

575 461

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 794	0
Övriga fordringar		59 230	59 230
Summa kortfristiga fordringar		65 024	59 230

Kassa och bank

Kassa och bank		2 330 345	2 135 749
Summa omsättningstillgångar		2 395 369	2 194 979

SUMMA TILLGÅNGAR

2 949 195

2 770 440

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 680	85 680
Fond för yttre underhåll	2 448 043	2 296 444
Summa bundet eget kapital	2 533 723	2 382 124

Fritt eget kapital

Årets resultat	193 956	151 600
Summa eget kapital	2 727 679	2 533 724

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	48 935	47 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 581	189 560
Summa kortfristiga skulder	221 516	236 716

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 949 195** **2 770 440**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Installationer 25 år

Not 1 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 049 300	2 049 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 049 300	2 049 300
Ingående avskrivningar	-1 963 620	-1 963 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 963 620	-1 963 620
Utgående redovisat värde	85 680	85 680

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 875	540 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540 875	540 875
Ingående avskrivningar	-51 094	-29 459
Årets avskrivningar	-21 635	-21 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 729	-51 094
Utgående redovisat värde	468 146	489 781

Norrköping den 13 april 2018



Mattias Larson
Ordförande



Anna Klingström



Mikael Norgren

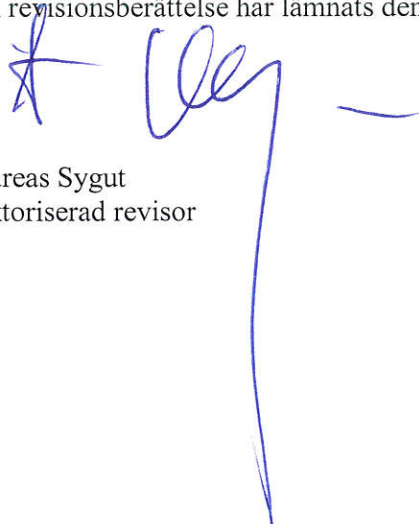


Chalotte Schönebeck



Gustav Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2018



Andreas Sygut
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enighet
Org. nr 725000-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enighet 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.

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 mitt uttalande.

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 på fel.

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 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 revisionssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enighet för år 2017.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Norrköping, 2018-04-13



Andreas Sygut
Auktoriserad revisor