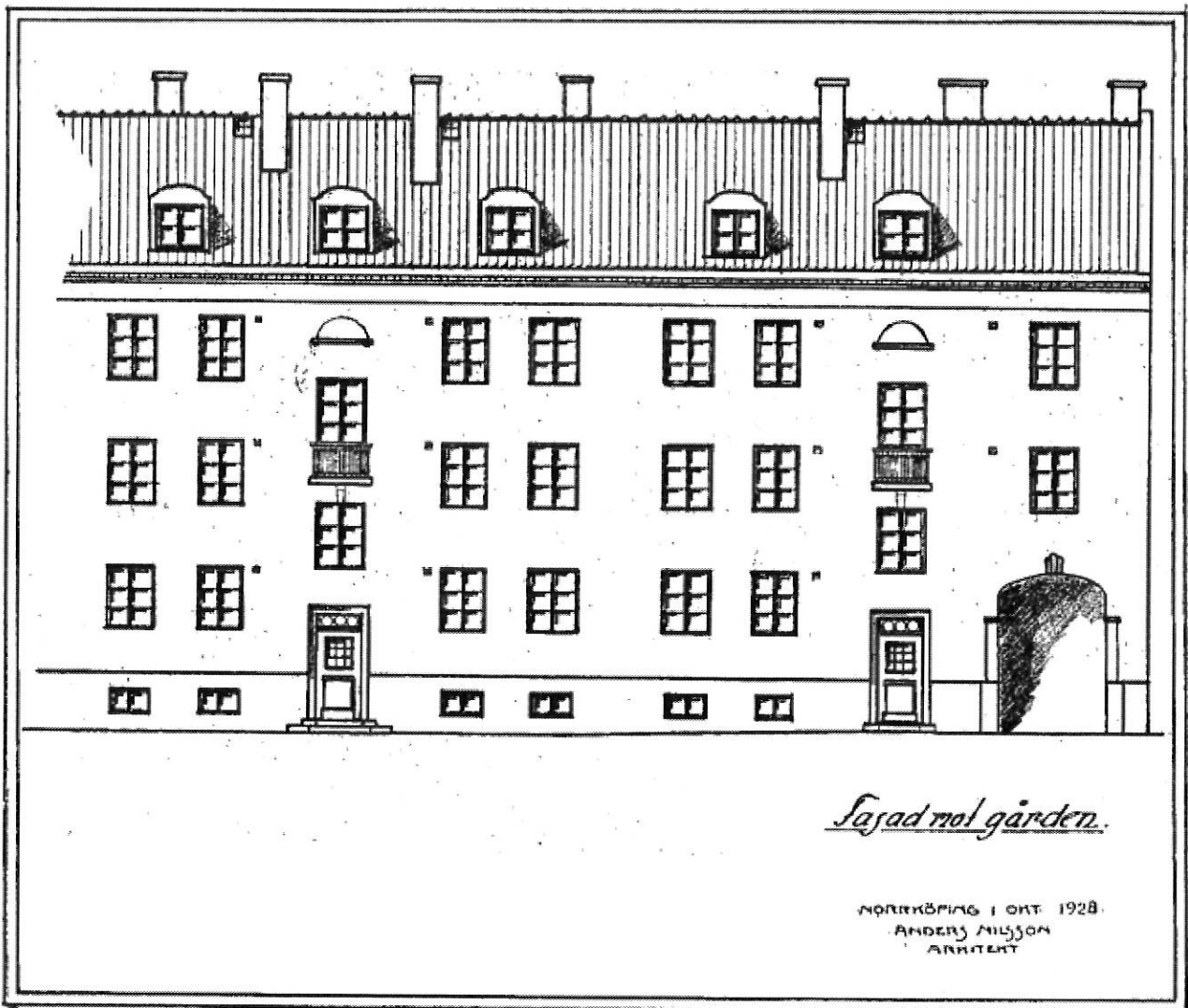


B&RF ENIGHET

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENIGHET



Årsredovisning

för

BRF Enighet

725000-0507

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Enighet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Mattias Larsson ordförande
Mikael Norgren
Charlotte Schönebeck kassör
Andreas Mai
Marcus Åberg

Suppleanter

Theodor Axén
Louise Elander

Ordinarie revisor

Andreas Sygut, Aukt revisor, Anoroc Revision AB

Valberedning

Teodor Axén
Marcus Åberg

I tur att avgå är Mikael, Charlotte, Teodor och Louise

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2019

Under året har styrelsen hållit 9 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.

L

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:

Under året har fönsterbyten påbörjats och gjorts på trozelligatan & petter swartzgatan.
Det har även målats alla innergårdsfönster på petterswartzgatan.

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	193 956	2 576 080
Belopp vid årets utgång	85 680	2 058 656	237 788	193 956	2 576 080

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-40 524
behandlas så att	
överföres till reparationsfonden	0
i ny räkning överföres	-40 524
	-40 524

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		860 758	805 204
Övriga rörelseintäkter		186 176	205 187
Summa rörelseintäkter		1 046 934	1 010 391
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 013 284	-874 574
Personalkostnader	1	-40 679	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-33 495	-21 635
Summa rörelsekostnader		-1 087 458	-896 209
Rörelseresultat		-40 524	114 182
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-84
Resultat efter finansiella poster		-40 524	114 098
Resultat före skatt		-40 524	114 098
Årets resultat		-40 524	114 098

L

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	85 680	85 680
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 370 722	446 511
Summa materiella anläggningstillgångar		1 456 402	532 191
Summa anläggningstillgångar		1 456 402	532 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 499
Övriga fordringar		59 230	59 230
Summa kortfristiga fordringar		59 230	75 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 530 732	2 462 406
Summa omsättningstillgångar		1 589 962	2 538 135
SUMMA TILLGÅNGAR		3 046 364	3 070 326

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 680	85 680
Fond för yttre underhåll		2 756 098	2 642 000
Summa bundet eget kapital		2 841 778	2 727 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-40 524	114 098
Summa eget kapital		2 801 254	2 841 778
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		51 229	49 749
Övriga skulder		40 366	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 515	178 799
Summa kortfristiga skulder		245 110	228 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 046 364	3 070 326

l

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

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	0

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 875	540 875
Inköp	957 706	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 498 581	540 875
Ingående avskrivningar	-94 364	-72 729
Årets avskrivningar	-33 495	-21 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 859	-94 364
Utgående redovisat värde	1 370 722	446 511

Norrköping 2020-06-17



Mattias Larson
Ordförande



Andreas Mai



Mikael Norgren



Charlotte Schönebeck



Marcus Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats

17/6 - 2020



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 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 31 december 2019 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 2019.

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 *Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

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 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, 2020-06-17



Andreas Sygut
Auktoriserad revisor