

Årsredovisning

för

BRF Enighet

725000-0507

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Enighet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Markus Kuhberg	ordförande
Mikael Norgren	vice ordförande
Louise Elander	kassör
Andreas Mai	

Ordinarie revisor

Andreas Sygut, Aukt revisor, Anoroc Revision AB

Valberedning

Kerstin Holmkvist

I tur att avgå är Markus Kuhberg, Mikael Norgren, Louise Elander och Andreas Mai.

Ordinarie föreningsstämma hölls

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 2 överlåtelser skett.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 439 000 kr fördelat på byggnad 18 200 000 kr och mark 15 239 000 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:

Fortsatt med fönsterbyten mot Trozelligatan och Petter Swartzgatan.

I källaren har vi bytt ventiler för inkommande värme samt asbestsanering.

Under året har vi haft 4 fuktskadeärenden.

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	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 680	2 756 098	-40 524	2 801 254
Disposition av föregående års resultat:		-40 524		-40 524
Årets resultat			184 022	184 022
Belopp vid årets utgång	85 680	2 715 574	143 498	2 944 752

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	184 022
disponeras så att	
överföres till reparationsfonden	184 022
i ny räkning överföres	0
	184 022

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		907 506	860 758
Övriga rörelseintäkter		227 388	186 176
Summa rörelseintäkter		1 134 894	1 046 934
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-865 581	-1 013 284
Personalkostnader	1	0	-40 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-85 015	-33 495
Summa rörelsekostnader		-950 596	-1 087 458
Rörelseresultat		184 298	-40 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276	0
Resultat efter finansiella poster		184 022	-40 524
Resultat före skatt		184 022	-40 524
Årets resultat		184 022	-40 524

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	85 680	85 680
Inventarier, verktyg och installationer	3	2 019 108	1 370 722
Summa materiella anläggningstillgångar		2 104 788	1 456 402
Summa anläggningstillgångar		2 104 788	1 456 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 230	59 230
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 044 407	1 530 732
Summa omsättningstillgångar		1 103 637	1 589 962
SUMMA TILLGÅNGAR		3 208 425	3 046 364

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

85 680

85 680

Fond för yttre underhåll

2 715 574

2 756 098

Summa bundet eget kapital

2 801 254

2 841 778

Fritt eget kapital

Årets resultat

184 022

-40 524

Summa eget kapital

2 985 276

2 801 254

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

53 263

51 229

Övriga skulder

1 813

40 366

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 073

153 515

Summa kortfristiga skulder

223 149

245 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 208 425

3 046 364

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

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	1

Not 2 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 498 581	540 875
Inköp	733 401	957 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 982	1 498 581
Ingående avskrivningar	-127 859	-94 364
Årets avskrivningar	-85 015	-33 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 874	-127 859
Utgående redovisat värde	2 019 108	1 370 722

Norrköping

Marcus Kuhberg
Ordförande



Mikael Norgren



Andreas Mai



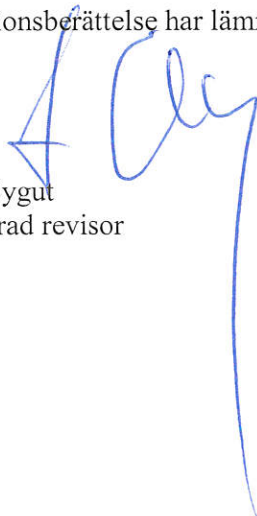
Louise Elander



Min revisionsberättelse har lämnats

15/6 - 2021.

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 2020.

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 2020 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 2020.

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.

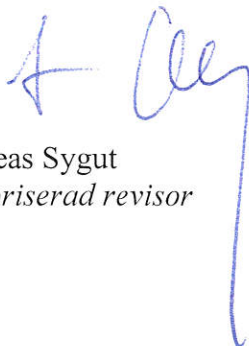
Revisorns ansvar

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 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, 2021-06-15



Andreas Sygut
Auktoriserad revisor