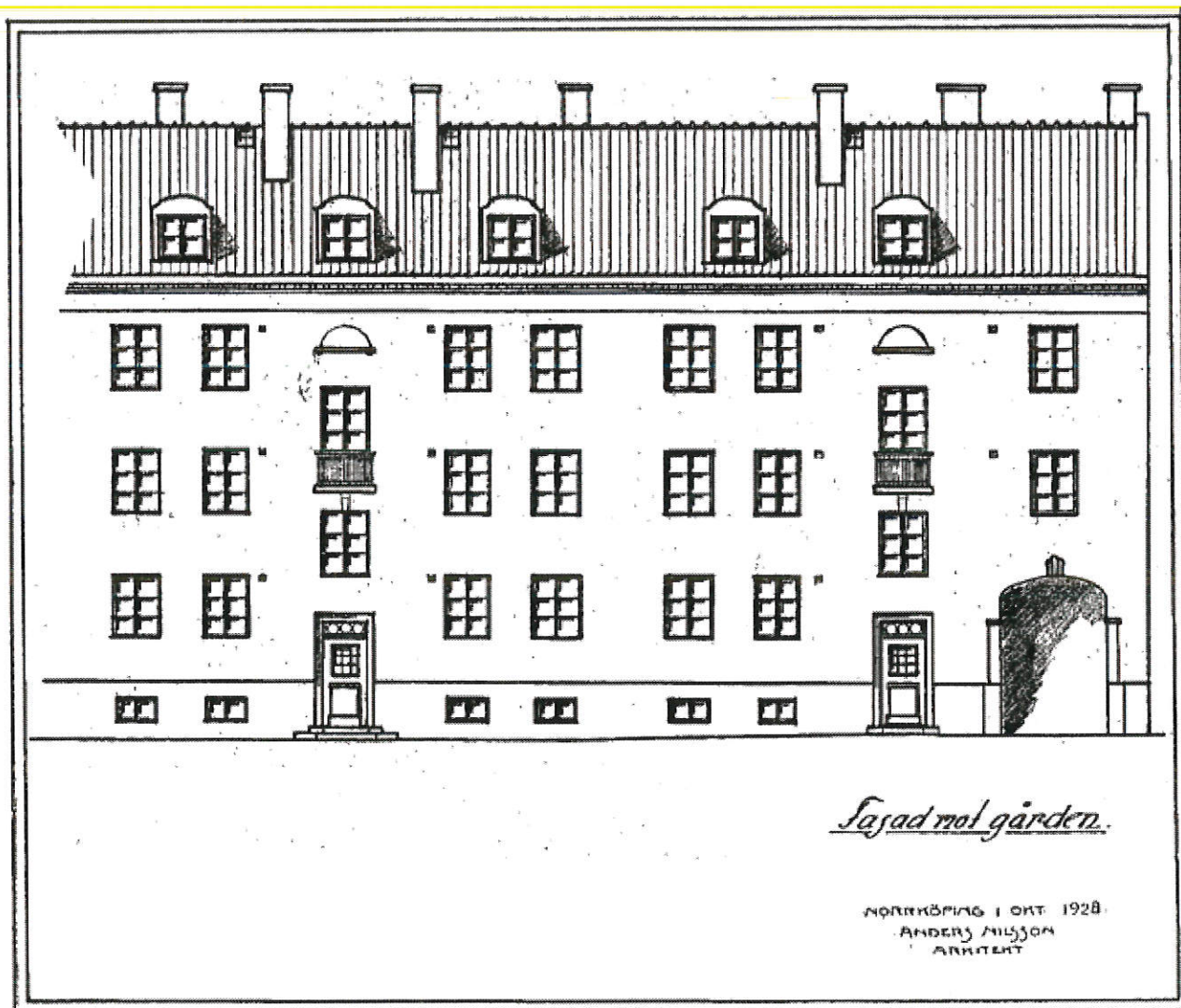




ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ENIGHET



Årsredovisning

för

BRF Enighet

725000-0507

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Enighet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Mattias Larsson	ordförande
Mikael Norgren	
Charlotte Schönebeck	kassör
Anna Klingström	sekreterare

Suppleanter

Rikard Jonsson

Ordinarie revisor

Andreas Sygut, Aukt revisor, Anoroc Revision AB

Valberedning

Teodor Axén
Marcus Åberg

I tur att avgå är Anna Klingström, Mattias Larsson och Rickars Jonsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2018

Under året har styrelsen hållit 10 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 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

4

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:

Utfört en större fastighetsbesiktning och upprättat en långsiktig underhållsplan.

Handlat upp en ny entreprenör för snöröjning och städning av trapphusen, HSB Boservice.

Trädgårdsskötsel sker fortfarande i medlemmars regi, men med eventuella punktinsatser köpta av samma entreprenör.

Påbörjat upphandling av fönsterrenovering, utförandet planeras ske under 2019.

Sålt ett vindsutrymme över lägenhet 41 i uppgång 6.

Tagit bort den stora fläderbusken som kom från granntomten vid soptunnorna, växte sig dominant och skuggade all övrig växtlighet.

Uppdaterat föreningens stadgar enligt nya bestämmelserna i bostadsrättslagen. Stämman 2018 tog första beslutet att anta dom.

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	193 956	2 576 080
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	114 098
disponeras så att	
överföres till reparationsfonden	0
i ny räkning överföres	114 098
	114 098

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

f

Resultaträkning

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Rörelseintäkter

Årsavgifter

805 204

805 103

Övriga rörelseintäkter

205 187

205 558

Summa rörelseintäkter

1 010 391

1 010 661

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-874 574

-794 805

Personalkostnader

1

0

0

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-21 635

-21 635

Summa rörelsekostnader

-896 209

-816 440

Rörelseresultat

114 182

194 221

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-84

-265

Resultat efter finansiella poster

114 098

193 956

Resultat före skatt

114 098

193 956

Årets resultat

114 098

193 956

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	85 680	85 680
Inventarier, verktyg och installationer	3	446 511	468 146
Summa materiella anläggningstillgångar		532 191	553 826

Summa anläggningstillgångar

532 191

553 826

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 499	5 794
Övriga fordringar		59 230	59 230
Summa kortfristiga fordringar		75 729	65 024

Kassa och bank

Kassa och bank		2 462 406	2 330 345
Summa omsättningstillgångar		2 538 135	2 395 369

SUMMA TILLGÅNGAR

3 070 326

2 949 195

2

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 680	85 680
Fond för yttre underhåll	2 642 000	2 448 043
Summa bundet eget kapital	2 727 680	2 533 723

Fritt eget kapital

Årets resultat	114 098	193 956
Summa eget kapital	2 841 778	2 727 679

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	49 749	48 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 799	172 581
Summa kortfristiga skulder	228 548	221 516

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 070 326

2 949 195

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

Not 1 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 875	540 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540 875	540 875
Ingående avskrivningar	-72 729	-51 094
Årets avskrivningar	-21 635	-21 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 364	-72 729
Utgående redovisat värde	446 511	468 146

f

Norrköping den 22 maj 2019



Mattias Larson
Ordförande



Anna Klingström

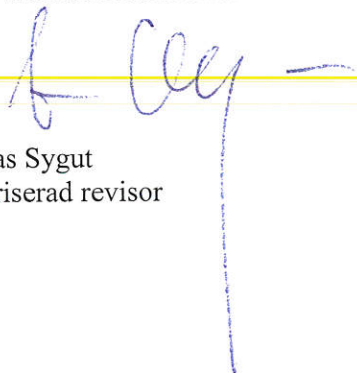


Mikael Norgren



Charlotte Schönebeck

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2019



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 2018.

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 2018 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 2018.

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.

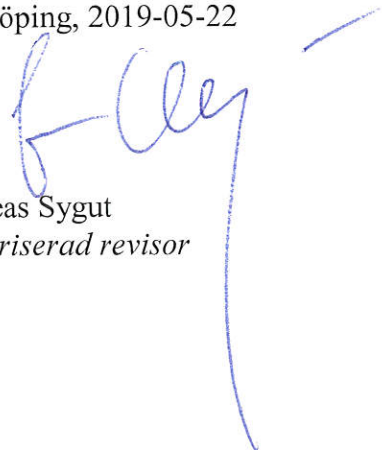
Revisorns ansvar

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, 2019-05-22



Andreas Sygut
Auktoriserad revisor