



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ENEN I VÄNERSBORG

762500-0687



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Enen i Vänersborg

Org nr 762500-0687

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 75:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, utgåva 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 utfördes 2017 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske under 2023.
Imkanalrensning kommer att ske under 2023.

Energideklaration är utförd enligt SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009.
Ny energideklaration har utförts i slutet av året.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner fr o m 2020.
I föreningens försäkring ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.
Varje hushåll måste dock teckna egen hemförsäkring.



Föreningens fastighet Enen 20 är belägen på adresserna Lovisebergsgatan 1 - 3 och 5 A - B i Vänersborg. Byggnaderna färdigställdes år 1943 – 1945, det finns 2 bostadshus i 3 våningar med 4 trappuppgångar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 1 459 kvm. Föreningens totalt 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 kök/kokvrå	6 st
2	15 st
3	3 st
Totalt	24 st

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen installerat en ny tvättmaskin, avfuktare samt rörelsestyrd armatur för sammanlagt 127 544 kr.

En trädgårdsarkitekt har tagit fram ett förslag till ny utformning av innergården. Tre träd har beskurits av arborist och planering av innergården har inletts. Nytt avtal har tecknats med Fastighetsservice under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Framtida underhåll de närmaste åren bedöms som följande:

- Målning av takutsprång
- Byte av låssystem
- Ny utformning av innergården planeras, innefattande även ett plank som tomtgräns
- Hissar, eventuellt byte inom en 5 årsperiod

Under året uppgick underhåll och reparationer gällande hissarna till 87 385 kr.

Löpande felavhjälpanreparationer uppgick till 43 222 kr.

Aktiviteter

En träff anordnades den 26 november för att informera om planerna för innergården. Medlemmarna bjöds på glögg och pepparkakor.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2,0 % fr o m januari 2019. Styrelsen beslutade höja avgifter för 2020 med 4,5 % och den genomsnittliga avgiften för 2019 är därmed 1 045 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 909 412 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av lånen har satts om under året på 4 års löptid till en ränta om 1,09%. Nästa omsättning skall göras 2021-08-25.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020

Efter en avsättning till yttre fond med 344 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 678 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -6 970 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NVG avseende administrativ och teknisk förvaltning samt uppdatering underhållsplan
- Vattenfall avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv
- Telia internet
- KIWA avseende hissbesiktningar
- Kone avseende hisservice

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar (föregående år 28) varav 27 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2019, 16 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen samt suppleanter

Birgit Bratt	Ordförande
Morgan Lund	vice ordförande
Sara Ribacke	sekreterare
Gert-Olof Åberg	ledamot
Lars-Erik Hansson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Morgan Lund och Sara Ribacke. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Birgit Bratt, Sara Ribacke, Morgan Lund och Gert-Olof Åberg, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Morgan Lund.



Revisor

Revisor har varit Carina Krüger, vald av bostadsrättsföreningen, samt revisor från BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Birgit Bratt med Morgan Lund som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare och brandskyddansvarig Morgan Lund.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 462	1 437	1 439	1 409	1 409
Resultat efter finansiella poster tkr	203	286	408	268	18
Soliditet %	23 %	22 %	20 %	16 %	14 %
Bankskuld tkr	8 909	9 134	9 358	9 532	9 607
Låneskuld kr/kvm	6 106	6 260	6 414	6 534	6 585
Räntekostnader kr/kvm	87	89	79	96	121
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	551	518	449	443	480
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	1 000	980	980	966	966
Fond för yttre underhåll tkr	2 038	1 836	1 593	1 352	696
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	226	210	206	143	121

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not förändring av eget kapital)

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 245	0	1 835 551	469 513	286 354
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	286 354	-286 354
Reservering till yttre fond			330 000	-330 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-127 544	127 544	
Årets resultat					203 214
Belopp vid årets slut	37 245	0	2 038 007	553 411	203 214

14

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	755 867
Årets resultat före fondförändring	203 214
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>127 544</u>
	756 625

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 038 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning 756 625

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	203 214
Avsättning	-330 000
Disposition underhållsfond	<u>127 544</u>
Nettoavsättning(-)/disposition(+) underhållsfond	-202 456

Resultat efter fondförändring 758





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0687

HSB Brf Enen i Vänersborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 462 864	1 437 374
Summa intäkter		1 462 864	1 437 374
Driftskostnader	Not 2	-759 286	-718 700
Underhållskostnader	Not 3	-127 544	-63 000
Personalkostnader	Not 4	-44 088	-36 454
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-204 000	-204 000
Summa rörelsekostnader		-1 134 918	-1 022 154
Rörelseresultat		327 946	415 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 699	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-126 431	-130 145
Summa finansiella poster		-124 732	-128 866
Årets resultat		203 214	286 354

14



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0687

HSB Brf Enen i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>9 485 708</u>	<u>9 689 708</u>
	9 485 708	9 689 708

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>9 486 208</u>	<u>9 690 208</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 163	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 11	1 487 454	1 247 742
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>29 312</u>	<u>32 379</u>
1 517 929	1 280 121

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

4 029	6 516
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 521 959</u>	<u>2 286 637</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 008 167</u>	<u>11 976 845</u>
-------------------	-------------------

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0687

HSB Brf Enen i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

37 245

37 245

2 038 007

1 835 551

2 075 252

1 872 796

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

553 411

469 513

203 214

286 354

756 625

755 867

Summa eget kapital

2 831 876

2 628 663

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 685 052

6 547 529

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

224 360

2 586 243

Leverantörsskulder

44 177

29 777

Skatteskulder

1 335

0

Övriga skulder

Not 16

21 987

39 062

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

199 379

145 572

491 238

2 800 653

Summa skulder

9 176 290

9 348 182

Summa Eget kapital och skulder

12 008 167

11 976 845

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0687

HSB Brf Enen i Vänersborg

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0687

HSB Brf Enen i Vänersborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 458 564	1 429 992
	Övriga intäkter	4 300	7 382
		1 462 864	1 437 374
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	156 300	115 810
	Tv/datakostnader	37 092	31 087
	Reparationer	130 607	131 611
	El	46 181	44 231
	Uppvärmning	185 134	189 054
	Vatten	36 801	39 160
	Sophämtning	24 175	23 100
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 048	31 263
	Medlemsavgifter	13 150	13 004
	Försäkringar	21 498	20 588
	Förvaltningsarvoden	58 920	57 847
	Övriga driftskostnader	13 422	21 035
	Övriga kostnader	2 958	910
		759 286	718 700
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	127 544	63 000
		127 544	63 000
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	30 000	26 000
	Vicevärdsarvode	3 000	3 000
	Revisorsarvode	2 000	0
	Sociala kostnader	9 088	7 454
		44 088	36 454
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	204 000	204 000
		204 000	204 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	699	566
	Övriga ränteintäkter	1 000	713
		1 699	1 279
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	126 431	130 145
		126 431	130 145

144



ML



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0687

HSB Brf Enen i Vänersborg

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2559198938	1,86%	2022-11-25	2 000 000	200 000
Swedbank	2652956372	1,35%	2021-08-25	4 547 529	24 360
Swedbank	2851964755	1,09%	2023-08-25	2 361 883	0
				8 909 412	224 360

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 685 052

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 787 612

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

14 246 000

14 246 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

224 360

2 586 243

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	9 150
Arbetsgivaravgifter	0	7 925
Inre fond	21 987	21 987
	21 987	39 062

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 374	0
Förutbetalda hyror och avgifter	122 385	104 555
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	66 620	41 017
	199 379	145 572

Vänersborg 13 / 4 2020


Birgit Bratt


Morgan Lund


Gert-Olof Åberg


Sara Ribacke


Lars-Erik Hansson

Vår revisionsberättelse har 22 / 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Carina Krüger
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enen, org.nr. 762500-0687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

pu

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

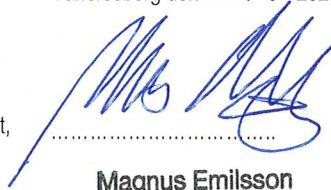
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

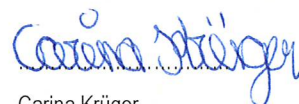
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg den 22/4 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Krüger

Av föreningen vald revisor