

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Enstagården

769601-3007

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsförening Enstagården, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades den 15 februari 1996. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekorren 3, Täby kommun. Nybyggnadsår och värdeår är 1997.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med 28 bostadsrätter. Den totala boytan är 2.308 kvm. Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser i carport samt 2 uteplatser varav 1 med el. Begränsad plats för cyklar.

Lägenhetsfördelning:

11 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

En av lägenheterna disponeras som föreningslokal

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är tillsammans med Brf Åkerbyparken andelsägare i gemensamhetsanläggningen Ekorren GA: 1 Täby. Gemensamhetsanläggningen omfattar tillfarter till bostadshus och parkeringsområden, gångvägar, garage- och carportplatser samt övriga parkeringsplatser för uthyrning och gästparkeringar samt dag- och spillvattenledningar, sophus, sophantering, belysning samt snöröjning. Lokalgatan, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten till kommunens egen närtrafik .

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift.
År 2021 uppgick beloppet till 1 459 kr/lgh = 40 852 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 42 000 000 kronor varav byggnadsvärdet 26 000 000 kronor och markvärdet 16 000 000 kronor. Värdeår 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid på 3 år fr. o. m. 2021-01-01- 2023-12-31.

Förvaltning

Föreningen har under året varit ansluten till Bostadsrätterna, som är en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Under året har föreningen haft avtal med följande leverantörer:

Brandskydd	TMP
Ekonomi	Fastum AB
El	Vattenfall/Ellevio
Entrémattor	Elis
Fastighetsskötsel	HSB Täby
Fastighetsstädning	Helt Rent Täby
Försäkring	If
Hissen	Kone
Kabel-TV, bredband o telefoni	Tele2
Porttelefon	Baxec AB
Trädgårdsskötsel	HSB Marksskötsel
Tvättstugan	Electrolux
Snöröjning	Peab via Åkerbyparken
Sophämtning	Ragnsells/Kommunen
Sopåtervinning	Stena Recycling AB, PreZero Recycling AB
Telefon (hissen)	Telia
Vatten	Roslagsvatten
Ventilation	Wiab
Värme	Stockholm Exergi AB

Ekonomisk plan

Nuvarande ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 3 oktober 1996.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 890 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet (42 000 000 kronor) 126 000 kronor enligt föreningens stadgar. Styrelsen har sedan 2007 en detaljerad underhållsplan på 20 år samt ytterligare en beräknad plan för de därpå kommande 30 åren. Nuvarande underhållsplan sträcker sig från 2015 till 2035.

Underhållsplanen uppdateras från år till år och ligger till grund för avsättningen på 150 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10. Räntorna på föreningens lån har under året blivit något lägre genom de omplaceringar som gjorts. Föreningen har linjär avskrivning och har haft det sedan starten 1997. Snitträntan för våra lån var i slutet av december 1,10%. Under året har det amorterats 600 000 kronor.

Fastigheten finansieras genom lån hos Stadshypotek Bank (Handelsbanken Täby).

Per 2021-12-31 är föreningens lån 20 532 250 kronor.

<i>Lån nr</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Datum för omsättning av lån</i>	<i>Lånebelopp</i>
16181	1,46%	2022-04-30	3 280 000 kr
113597	1,12%	2022-07-30	2 182 250 kr
171591	1,27%	2023-03-30	4 000 000 kr
248826	0,82%	2024-03-01	4 290 000 kr
309753	0,99%	2025-09-30	4 000 000 kr
381928	0,95%	2026-06-30	2 780 000 kr

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ann-Christine Kinch	Ordförande
Göran Ernmark	Vice ordförande
Inger Pettersson	Sekreterare
Ann-Charlotte Wallin	Ledamot
Lars Dahlgren	Suppleant
Anders Wretling	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If.

Arvoden till styrelsemedlemmar och suppleanter uppgår till 68 000 kronor.

Styrelsen beslutade om oförändrade månadsavgifter för 2022.

Revisor

Barbro Lillkaas
Actus revision AB

Revisorsuppleant

Caroline Ståhlberg
Islinge Revision AB

Valberedning

Elisabeth Johansson Sammankallande
Lennart Kinch

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhållsarbeten enligt planen genomförts:

Byte av plank på uteplats tillhörande lägenhet 1004
Inköp och montering av nya brandvarnare i samtliga lägenheter
Stampsplning av alla avlopp i kök och badrum
Installation av ny porttelefon
OVK Obligatorisk ventilationskontroll

Totalkostnaden för dessa underhållsarbeten uppgick till 162.772 kronor. 155.496 kronor föreslås täckas med medel från föreningens fond för framtida fastighetsunderhåll.

Dessutom har följande arbeten utförts:

Ny ramp vid dörren till huvudentrén
Tätning av takfoten av Fågelgruppen
Kontroll av brandskyddet samt service på brandgasluckan
Tillsyn av vårt hus enligt stadgarna
Viss beskärning och ansning av buskar (sydöstra sidan) och träd i trädgården
Ompackning av kranar i kök och badrum i några lägenheter samt i tvättstugan
Vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning trots pandemi

Under 2022 kommer föreningen, enligt det planerade underhållet, genomföra:

Besiktning och rengöring av samtliga ventilationstrummor efter ej godkänd OVK
Spolning av avlopp på plan 0

Under året har nio ”Styrelsen informerar” lämnats ut till medlemmarna.
Dessutom har specifik information om olika insatser i fastigheten delats ut.
Därutöver finns föreningens hemsida med basinformation om föreningen såsom årsredovisning, stadgar, trivselregler och mäklarinformation.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Inga överlåtesler har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 107	2 106	2 114	2 103
Resultat efter finansiella poster	421	477	465	511
Soliditet (%)	40,0	38,7	37,4	36,1
Årets resultat exkl. avskrivningar	621	677	665	711
Årsavgifter kr / kvm boyta	890	890	890	890
Fastighetslån kr / kvm boyta	8 896	9 156	9 373	9 550
Låneräntor kr / kvm boyta	121	160	173	181

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 300 000	1 155 992	2 619 541	476 924	13 552 457
Disposition av föregående års resultat:			476 924	-476 924	0
Avsättning yttre fond		150 000	-150 000		0
Årets resultat				420 630	420 630
Belopp vid årets utgång	9 300 000	1 305 992	2 946 465	420 630	13 973 087

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 946 465
årets vinst	420 630
	3 367 095

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	150 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-155 496
i ny räkning överföres	3 372 591
	3 367 095

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 107 276	2 106 126
Summa rörelseintäkter		2 107 276	2 106 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-998 428	-845 904
Övriga externa kostnader	4	-132 137	-131 362
Styrelsekostnader	5	-75 564	-81 715
Avskrivningar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-1 406 129	-1 258 980
Rörelseresultat		701 147	847 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 517	-370 225
Summa finansiella poster		-280 517	-370 222
Resultat efter finansiella poster		420 630	476 924
Årets resultat		420 630	476 924

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 045 728	31 245 728
Summa materiella anläggningstillgångar		31 045 728	31 245 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i föreningslokal	7	230 000	230 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		230 000	230 000
Summa anläggningstillgångar		31 275 728	31 475 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	629 649	729 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 061	99 490
Summa kortfristiga fordringar		736 710	828 517
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 926 221	2 727 908
Summa kassa och bank		2 926 221	2 727 908
Summa omsättningstillgångar		3 662 931	3 556 425
SUMMA TILLGÅNGAR		34 938 659	35 032 153

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 300 000	9 300 000
Fond för yttre underhåll		1 305 992	1 155 992
Summa bundet eget kapital		10 605 992	10 455 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 946 465	2 619 541
Årets resultat		420 630	476 924
Summa fritt eget kapital		3 367 095	3 096 465
Summa eget kapital		13 973 087	13 552 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 770 000	17 752 250
Summa långfristiga skulder		14 770 000	17 752 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 762 250	3 380 000
Leverantörsskulder		132 029	51 812
Skatteskulder		2 319	1 479
Övriga skulder		27 338	16 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	271 636	277 954
Summa kortfristiga skulder		6 195 572	3 727 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 938 659	35 032 153

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		420 630	476 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		200 000	200 000
Förändring skatteskuld/fordran		840	1 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		621 470	678 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 590	9 656
Förändring av leverantörsskulder		80 217	35 563
Förändring av kortfristiga skulder		4 820	26 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		696 917	749 871
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-500 000
Årets kassaflöde		96 917	249 871
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 451 032	3 201 161
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 547 949	3 451 032

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 190 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 053 176	2 053 176
P-plats och garage	51 000	50 875
Intäkt gästlägenhet	1 600	1 200
Cykelförråd	1 500	875
	2 107 276	2 106 126

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	43 412	39 867
Trädgårdsskötsel	43 054	8 284
Kostnader i samband med städdagar	594	0
Städkostnader	24 800	24 000
Hyra av entrémattor	10 170	10 331
Snöröjning/sandning	12 760	5 425
Serviceavtal	13 637	13 412
Hisservice/besiktning	26 718	27 467
Portar	0	4 689
Besiktningkostnader	0	6 169
Gemensamhetsanläggning	13 211	12 040
Reparationer	6 450	38 613
Underhåll	206 141	90 850
Fastighetsel	58 166	46 411
Uppvärmning	282 033	251 460
Vatten och avlopp	43 764	43 106
Avfallshantering	62 576	63 627
Försäkringskostnader	58 337	57 424
Kabel-tv	86 646	86 437
Bredband	1 309	1 473
Hyra cykelförråd	0	1 500
Förbrukningsinventarier	1 388	4 688
Förbrukningsmaterial	3 262	8 631
	998 428	845 904

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	40 852	40 012
Telefoni	6 139	3 909
Porto	168	460
Kontorsmaterial	5 905	6 197
Föreningsgemensamma kostnader	3 052	2 726
Revisionsarvode	21 625	22 000
Ekonomisk förvaltning	42 584	42 583
Bankkostnader	2 270	2 522
Medlems-/föreningsavgifter	4 900	4 850
Gåvor	1 805	2 478
Övriga poster	2 837	3 625
	132 137	131 362

Not 5 Styrelsekostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	67 997	67 957
Sociala avgifter på arvoden	6 942	6 938
Utbildning kurs/konf/seminarie	625	6 820
	75 564	81 715

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
Ingående avskrivningar	-4 283 500	-4 083 500
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 483 500	-4 283 500
Utgående redovisat värde	31 045 728	31 245 728
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i föreningslokal	230 000	230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 000	230 000
Utgående redovisat värde	230 000	230 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 922	5 903
Avräkningskonto förvaltare	621 727	723 124
	629 649	729 027

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
IF Försäkring	59 445	58 337
ComHem	0	21 661
HSB Stockholm	14 422	8 846
Fastum	11 071	10 646
Tele2	22 123	0
	107 061	99 490

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Omsättning av lån	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 16181	1,46	2022-04-30	3 280 000	3 440 000
Stadshypotek 113597	1,12	2022-07-30	2 182 250	2 182 250
Stadshypotek 171591	1,27	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 248826 ersätter 927508	0,82	2024-03-01	4 290 000	4 290 000
Stadshypotek 309753 ersätter 887027	0,99	2025-09-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 381928 ersätter 669654	0,95	2026-06-30	2 780 000	3 220 000
			20 532 250	21 132 250

Kortfristig del av fastighetslån 5 762 250 3 380 000

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån: 5 762 250 kr

Årlig amortering: 460 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 5 302 250 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Låneräntor	19 171	38 384
Fastighetsskötsel	2 963	0
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	8 817	4 323
Fjärrvärme	42 111	32 684
Avfallskostnader	3 860	3 840
Porttelefon kreditfaktura	-3 759	0
Städning	2 000	2 000
Förutbetalda avgifter och hyror	175 473	175 723
	271 636	277 954

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 170 000	26 170 000
	26 170 000	26 170 000

Täby den 25 - 3 2022



Ann-Christine Kinch
Ordförande



Inger Pettersson



Göran Ernmark



Ann-Charlotte Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 - 3 2022



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus revision AB

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Enstagården**
Org.nr 769601-3007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enstagården för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 mina uttalanden.

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 de 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. De 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 misstag, 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 revisorssed 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enstagården för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 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 överträdelse 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2022



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor