

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Enstagården**

769601-3007

Räkenskapsåret

2022

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Enstagården, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 4 uteplatser varav 1 med el. Begränsad plats för cyklar.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
0 st	5 rum och kök

En av lägenheterna disponeras som föreningslokal. Under året har en 5:a ombildats till en 4:a och en 2:a ombildats till en 3:a, enligt stämmobeslut den 12 maj 2022.

#### 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 närtrafik.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift. År 2022 uppgick beloppet till 42 532 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 800 000 kronor varav byggnadsvärdet 36 000 000 kronor och markvärdet 17 800 000 kronor. Taxeringsbeslut 2022.

#### 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/Smart Trappstädning
Försäkring	If
Hissen	Kone
Kabel-TV, bredband, ip-telefoni	Tele2
Porttelefon	Baxec AB
Trädgårdsskötsel	HSB Markskötsel
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 framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 890 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen beslutade om 7% höjning av månadsavgifterna för 2023.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet (53 800 000 kronor) 161 400 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 161 400 kr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Räntorna på föreningens lån har under året ökat beroende på det finansiella läget och genom de omplaceringar som gjorts.

Föreningen har linjär avskrivning och har haft det sedan starten 1997.

Under året har det amorterats 500 000 kronor.

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

Per 2022-12-31 är föreningens lån 20 032 250 kronor.

<i>Lån nr</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Datum för omsättning av lån</i>	<i>Lånebelopp</i>
171591	1,27%	2023-03-30	4 000 000
248826	0,82%	2024-03-01	4 290 000
309753	0,99%	2025-09-30	4 000 000
523538	4,01%	2025-10-30	2 182 250
381928	0,95%	2026-06-30	2 480 000
467427	2,68%	2027-04-30	3 080 000

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ann-Christine Kinch	Ordförande
Göran Ernmark	Vice ordförande, avgick mars 2023
Ann-Charlotte Wallin	Ledamot
Monica Nyström	Ledamot, avgick juni 2022
Birgitta Hallstensson Franzén	Suppleant
Anders Wretling	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If.

Arvodet till styrelsemedlemmar och suppleanter uppgår till 68 000 kronor.

#### Revisorer

Barbro Lillkaas	Ordinarie	Actus revision AB
Caroline Ståhlberg	Suppleant	Islinge Revision AB

#### Valberedning

Elisabeth Johansson	Sammanställande
Lennart Kinch	



### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Under året har följande underhållsarbeten enligt planen genomförts:

Stamspolning av avlopp i kök och badrum på entréplanet.  
Trädgårdsuppdrag till HSB angående klippning av buskage, gödsling, m.m.  
Totalkostnaden för dessa underhållsarbeten uppgick till 14 206 kr.  
(trädgård 10 101 kr, stamspolning 4 105 kr)

#### Dessutom har följande arbeten utförts

Rengöring av samtliga ventilationskanaler.  
Förnyad OVK, Obligatorisk ventilationskontroll efter rengöringen av ventilationskanalerna.  
Hantering av vattenskada i klubblokalen efter underhållsspolning av stammarna i lägenheterna på entréplanet, som innebar total utrivning av golv, inredning, våtrum, magasinering av möbler, flytt av kontorsförråd m.m.  
Inventering av skyddsrummet.  
Nytt städavtal.  
Kontroll av brandskyddet och nya skyltar och dekaler för brandskyddet.  
Mätaren för fjärrvärme har bytts ut.  
Nya skyltar vid infart och parkering i vårt område.  
Nya linor till torkskåpet.  
Installation av läsare för tagg till soprummet.  
Ompackning av kranar i kök och badrum i några lägenheter.  
Byte till ledlampor på vinden och ledlysrör i tvättstugan och rummet utanför.  
För övriga källarutrymmen görs byte till ledlysrör vid behov av byte av lysrör.  
Årlig tvättning av samtliga kärl i soprummet.  
Tillsyn av fastigheten enligt stadgarna inklusive taket, utfört tillsammans med HSB.  
Tillsyn av lägenheterna.  
Avtal om renovering av hissen 2023 samt informationsmöte angående hissrenoveringen.  
Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna.  
Diskussioner med Åkerbyparken angående uppsättning av laddstolpar i garagen.  
Julmingel anordnades av trivselgruppen.

#### Under 2023 kommer föreningen genomföra:

Renovering av hissen.  
Inköp av ersättningsmöbler till klubblokalen efter vattenskadan.  
Spolning av avlopp på plan 0.

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

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33

Fyra överlåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 108	2 107	2 106	2 114
Resultat efter finansiella poster	376	421	477	465
Soliditet (%)	41,1	40,0	38,7	37,4
Årets resultat exkl. avskrivningar	576	621	677	665
Årsavgifter kr / kvm boyta	890	890	890	890
Fastighetslån kr / kvm boyta	8 679	8 896	9 156	9 373
Låneräntor kr / kvm boyta	113	121	160	173

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	9 300 000	1 305 992	2 946 465	420 630	<b>13 973 087</b>
Disposition av föregående års resultat:			420 630	-420 630	<b>0</b>
Avsättning yttre fond		150 000	-150 000		<b>0</b>
Nyttjande yttre fond		-155 496	155 496		<b>0</b>
Årets resultat				376 100	<b>376 100</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 300 000</b>	<b>1 300 496</b>	<b>3 372 591</b>	<b>376 100</b>	<b>14 349 187</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 372 591
årets vinst	376 100
	<b>3 748 691</b>

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	161 400
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-12 000
i ny räkning överföres	3 599 291
	<b>3 748 691</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 108 058	2 107 276
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 108 058</b>	<b>2 107 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 038 510	-998 428
Övriga externa kostnader	4	-158 248	-132 137
Styrelsekostnader	5	-74 560	-75 564
Avskrivningar		-200 000	-200 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 471 318</b>	<b>-1 406 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>636 740</b>	<b>701 147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 649	-280 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 640</b>	<b>-280 517</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>376 100</b>	<b>420 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>376 100</b>	<b>420 630</b>

ck



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

30 845 728

31 045 728

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**30 845 728**

**31 045 728**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i föreningslokal

7

230 000

230 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**230 000**

**230 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**31 075 728**

**31 275 728**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

794 141

629 649

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

115 775

107 061

**Summa kortfristiga fordringar**

**909 916**

**736 710**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 926 073

2 926 221

**Summa kassa och bank**

**2 926 073**

**2 926 221**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 835 989**

**3 662 931**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 911 717**

**34 938 659**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		9 300 000	9 300 000
Fond för yttre underhåll		1 300 496	1 305 992
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 600 496</b>	<b>10 605 992</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 372 591	2 946 465
Årets resultat		376 100	420 630
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 748 691</b>	<b>3 367 095</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 349 187</b>	<b>13 973 087</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	15 572 250	14 770 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 572 250</b>	<b>14 770 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 460 000	5 762 250
Leverantörsskulder		331 521	132 029
Skatteskulder		3 999	2 319
Övriga skulder		17 373	27 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	177 387	271 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 990 280</b>	<b>6 195 572</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 911 717

34 938 659

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		376 100	420 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		200 000	200 000
Förändring skatteskuld/fordran		1 680	840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>577 780</b>	<b>621 470</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-187 199	-9 590
Förändring av leverantörsskulder		199 492	80 217
Förändring av kortfristiga skulder		-104 214	4 820
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>485 859</b>	<b>696 917</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-500 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 141</b>	<b>96 917</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 547 948	3 451 032
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 533 807</b>	<b>3 547 949</b>

## 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

	2022	2021
Årsavgifter	2 053 758	2 053 176
P-plats och garage	50 350	51 000
Intäkt gästlägenhet	2 500	1 600
Cykelförråd	1 450	1 500
	<b>2 108 058</b>	<b>2 107 276</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	48 742	43 412
Trädgårdsskötsel	32 934	43 054
Kostnader i samband med städdagar	1 261	594
Städkostnader	36 111	24 800
Hyra av entrémattor	11 485	10 170
Snöröjning/sandning	12 305	12 760
Serviceavtal	22 852	13 637
Hisservice/besiktning	30 001	26 718
Portar	1 489	0
Gemensamhetsanläggning	23 473	13 211
Reparationer	143 917	6 450
Underhåll	64 218	206 141
Fastighetsel	82 238	58 166
Uppvärmning	269 259	282 033
Vatten och avlopp	32 051	43 764
Avfallshantering	73 634	62 576
Försäkringskostnader	59 445	58 337
Kabel-tv	88 020	86 646
Bredband	3 188	1 309
Förbrukningsinventarier	0	1 388
Förbrukningsmaterial	1 887	3 262
	<b>1 038 510</b>	<b>998 428</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	42 532	40 852
Telefoni	6 726	6 139
Porto	477	168
Kontorsmaterial	9 196	5 905
Föreningsgemensamma kostnader	13 549	3 052
Revisionsarvode	22 181	21 625
Ekonomisk förvaltning	44 284	42 584
Bankkostnader	2 270	2 270
Medlems-/föreningsavgifter	4 970	4 900
Gåvor	2 445	1 805
Övriga poster	9 618	2 837
	<b>158 248</b>	<b>132 137</b>

#### Not 5 Styrelsekostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	67 653	67 997
Sociala avgifter på arvoden	6 907	6 942
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	625
	<b>74 560</b>	<b>75 564</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 529 228</b>	<b>35 529 228</b>
Ingående avskrivningar	-4 483 500	-4 283 500
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 683 500</b>	<b>-4 483 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 845 728</b>	<b>31 045 728</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	16 000 000
	<b>53 800 000</b>	<b>42 000 000</b>

#### Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i föreningslokal	230 000	230 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>

*M*

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 115	7 922
Skattefordran	177 292	0
Avräkningskonto förvaltare	607 734	621 727
	<b>794 141</b>	<b>629 649</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
IF Försäkring	61 397	59 445
HSB Stockholm	15 284	14 422
Fastum	11 341	11 071
Tele2	24 188	22 123
Telia	1 732	0
Brf Åkerbyparken	1 833	0
	<b>115 775</b>	<b>107 061</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Omsättning av lån	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 467427 ersätter 16181	2,68	2027-04-30	3 080 000	3 280 000
Stadshypotek 523538 ersätter 113597	4,01	2025-10-30	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	2 480 000	2 780 000
Lån förfaller inom ett år			-4 460 000	-5 762 250
			<b>15 572 250</b>	<b>14 770 000</b>
Kortfristig del av fastighetslån			4 460 000	5 762 250

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: 4 460 000 kr

Årlig amortering: 460 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 4 000 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Låneräntor	34 684	19 171
Reparation	29 756	0
Fastighetsskötsel	0	2 963
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	11 331	8 817
Fjärrvärme	40 577	42 111
Avfallskostnader	2 801	3 860
Porttelefon kreditfaktura	0	-3 759
Städning	0	2 000
Förutbetalda avgifter och hyror	35 189	175 473
Övriga administrationskostnader	2 049	0
	<b>177 387</b>	<b>271 636</b>


### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 170 000	26 170 000
	<b>26 170 000</b>	<b>26 170 000</b>


Täby den *12 APRIL* 2023

  
Ann-Christine Kinch  
Ordförande

  
Ann-Charlotte Wallin

  
Birgitta Hallstenson Franzén  
Ersätter Göran Ernmark

Min revisionsberättelse har lämnats den *21 - 4* 2023

  
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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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 2022 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 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. 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 21 april 2023



Barbro Lillkaas  
Auktoriserad revisor