

Årsredovisning
för
Brf Enstagaröden

769601-3007

Räkenskapsåret

2020

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 2020.

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 samt belysning. Lokalgatan, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten till kommunens egen närtrafik .

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift. 2020 uppgick beloppet till 1 429 kr/lgh = 40 012 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.

Teknisk 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	Berendsen
Fastighetskötsel	HSB Täby
Fastighetsstädning	Helt Rent Täby
Försäkring	If
Hissen	Kone
Kabel-TV, bredband o telefoni	ComHem AB
Tvättstugan	Electrolux
Snöröjning	Peab via Åkerbyparken
Sophämtning	Ragnsells/Kommunen
Sopåtervinning	Suez/ILRecycling Service AB/Stena Recycling
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.

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 1,67%. Under året har det amorterats 500 000 kronor.

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

Per 2020-12-31 är föreningens lån 21 132 250 kronor.

<i>Lån nr</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp</i>
16181	1,46%	2022-04-30	3 440 000 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
669654	4,33%	2021-06-30	3 220 000 kr

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If.

Arvodet till styrelsemedlemmar och suppleanter uppgår till 68 000 kronor.

Styrelsen beslutade om oförändrade månadsavgifter för 2021.

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 dessa underhållsarbeten enligt planen genomförts:
Högtrycksspolningar i köksledningar på bv 7 000 kr.

Dessutom har följande arbeten utförts:

Tätning av röklucka (TMP Alarm) och byte av styrenhet.

Kompletterande eldragning i entréer och förråd. Installation av nödbelysning i källare (Holmbergs EI).

Rörslipning och högtrycksspolning av samlingsledningar och stammar (Lybecks).

Tillsyn av vårt hus enligt stadgarna den 2020-09-22. HSB har besiktigt taket den 2020-09-09.

Uppgradering av våra stadgar till Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Viss beskärning av träden i vår trädgård.

Nya parkeringsregler har införts tillsammans med Åkerbyparken.

Vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning trots pandemi.

Under 2021 kommer föreningen, enligt det planerade underhållet, att ha:
Löpande markunderhåll, avtal har tecknats med HSB.

OVK (obligatoriskt ventilationskontroll).

Spolning av alla avlopp i kök och badrum enligt underhållsplan.

Montera nya brandvarnare.

Byte av plank på uteplats tillhörande lägenhet 1004.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 106	2 114	2 103	1 931
Resultat efter finansiella poster	477	465	511	-44
Soliditet (%)	38,7	37,4	36,1	34,4
Årets resultat exkl. avskrivningar	677	665	711	156
Årsavgifter kr / kvm boyta	890	890	890	815
Fastighetslån kr / kvm boyta	9 156	9 373	9 550	9 706
Låneräntor kr / kvm boyta	160	173	181	181

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 300 000	1 088 417	2 222 135	464 981	13 075 533
Disposition av föregående års resultat:			464 981	-464 981	0
Avsättning yttre fond		150 000	-150 000		0
Nyttjande yttre fond		-82 425	82 425		0
Årets resultat				476 924	476 924
Belopp vid årets utgång	9 300 000	1 155 992	2 619 541	476 924	13 552 457

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 619 541
årets vinst	476 924
	3 096 465

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	2 946 465
	3 096 465

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 106 126	2 113 721
Övriga rörelseintäkter		0	260
Summa rörelseintäkter		2 106 126	2 113 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-845 904	-832 512
Övriga externa kostnader	4	-131 362	-145 045
Personalkostnader	5	-81 715	-72 065
Avskrivningar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-1 258 980	-1 249 622
Rörelseresultat		847 146	864 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 225	-399 378
Summa finansiella poster		-370 222	-399 378
Resultat efter finansiella poster		476 924	464 981
Årets resultat		476 924	464 981

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 245 728	31 445 728
Summa materiella anläggningstillgångar		31 245 728	31 445 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i föreningslokal	7	230 000	230 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		230 000	230 000
Summa anläggningstillgångar		31 475 728	31 675 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	729 027	16 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 490	98 535
Summa kortfristiga fordringar		828 517	115 049
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 727 908	3 201 161
Summa kassa och bank		2 727 908	3 201 161
Summa omsättningstillgångar		3 556 425	3 316 210
SUMMA TILLGÅNGAR		35 032 153	34 991 938

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 300 000	9 300 000
Fond för yttre underhåll		1 155 992	1 088 417
Summa bundet eget kapital		10 455 992	10 388 417

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 619 541	2 222 135
Årets resultat		476 924	464 981
Summa fritt eget kapital		3 096 465	2 687 116
Summa eget kapital		13 552 457	13 075 533

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	17 752 250	21 172 250
Summa långfristiga skulder		17 752 250	21 172 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 380 000	460 000
Leverantörsskulder		51 812	16 249
Skatteskulder		1 479	23
Övriga skulder		16 201	15 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	277 954	252 181
Summa kortfristiga skulder		3 727 446	744 155

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 032 153

34 991 938

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		476 924	464 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		200 000	200 000
Förändring skatteskuld/fordran		1 456	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		678 380	665 004
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 656	-7 929
Förändring av leverantörsskulder		35 563	-5 625
Förändring av kortfristiga skulder		26 272	-14 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten		749 871	636 461
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-410 000
Årets kassaflöde		249 871	226 461
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 201 161	2 974 700
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 451 032	3 201 161



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

	2020	2019
Årsavgifter	2 053 176	2 053 176
P-plats och garage	50 875	49 375
Intäkt gästlägenhet	1 200	11 168
Cykelförråd	875	0
Öreutjämning	0	2
	2 106 126	2 113 721

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	39 867	150 192
Trädgårdsskötsel	8 284	10 377
Städkostnader	24 000	35 100
Hyra av entrémattor	10 331	10 217
Snöröjning/sandning	5 425	14 882
Serviceavtal	13 412	13 097
Hisservice/besiktning	27 467	23 940
Portar	4 689	0
Besiktningkostnader	6 169	0
Gemensamhetsanläggning	12 040	0
Reparationer	38 613	6 519
Hissreparationer	0	2 563
Planerat underhåll	90 850	0
Fastighetsel	46 411	53 982
Uppvärmning	251 460	255 689
Vatten och avlopp	43 106	42 155
Avfallshantering	63 627	57 067
Försäkringskostnader	57 424	55 239
Kabel-tv	86 437	86 372
Bredband	1 473	0
Hyra cykelförråd	1 500	1 500
Förbrukningsinventarier	4 688	2 594
Förbrukningsmaterial	8 631	11 027
	845 904	832 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	40 012	38 556
Telefoni	3 909	5 128
Porto	460	558
Kontorsmaterial	6 197	4 833
Föreningsgemensamma kostnader	2 726	15 578
Revisionsarvode	22 000	21 813
Ekonomisk förvaltning	42 583	41 912
Bankkostnader	2 522	3 230
Konsultarvoden	0	2 660
Medlems-/föreningsavgifter	4 850	4 750
Gåvor	2 478	0
Övriga poster	3 625	6 027
	131 362	145 045

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	67 957	63 997
Sociala avgifter	6 938	8 068
Utbildning kurs/konf/seminarie	6 820	0
	81 715	72 065

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 529 228	35 529 228
Ingående avskrivningar	-4 083 500	-3 883 500
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 283 500	-4 083 500
Utgående redovisat värde	31 245 728	31 445 728
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	42 000 000	42 000 000
Bokfört värde byggnader	33 329 228	33 329 228
Bokfört värde mark	2 200 000	2 200 000
	35 529 228	35 529 228

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 903	16 350
Skattefordran	0	164
Avräkningskonto förvaltare	723 124	0
	729 027	16 514

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
IF Försäkring	58 337	57 424
ComHem	21 661	21 627
HSB Stockholm	8 846	8 839
Canseko	0	10 645
Fastum	10 646	0
	99 490	98 535

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 16181	1,46	2022-04-30	3 440 000	3 600 000
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	4 330 000
Stadshypotek 309753 ersätter 887027	0,99	2025-09-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 669654	4,33	2021-06-30	3 220 000	3 520 000
			21 132 250	21 632 250

Kortfristig del av fastighetslån 3 380 000 460 000

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: 3 380 000 kr

Årlig amortering: 460 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 2 920 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Låneräntor	38 384	33 871
Sociala avgifter	0	1 225
Revision	21 000	20 000
Fastighetsel	4 323	0
Fjärrvärme	32 684	33 279
Avfallskostnader	3 840	0
Städning	2 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	175 723	163 806
	277 954	252 181

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 170 000	26 170 000
	26 170 000	26 170 000

Täby 13 - 04 2021



Ann-Christine Kinch
Ordförande


Inger Pettersson


Lars Dahlgren


Ann-Charlotte Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 19 - 4 2021


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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 19 april 2021



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor