

Årsredovisning för
Brf Ekskogen
769623-9602
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	10

M *gh*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-10-12 och registrerades 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27 och föreningens stadgar registrerades 2011-11-17, med uppdatering 2014-09-20 och 2017-06-29 hos Bolagsverket. Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2014-04-29.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

			Vald t.o.m. föreningsstämman
Martin Lundqvist		Ordförande	2018
Jenny Lindstedt		Ledamot	2018
Karin James	Avgick 2017-09-27	Ledamot	2018
Andreas Larsson		Ledamot	2018
Ylva Ganemo		Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Natalie Guido		Suppleant	2018
Jörgen Larsson	Avgick 2017-06-14	Suppleant	2018
Christel Rosenlund		Suppleant	2018
Roger Snell		Suppleant	2018

Ordinarie revisor

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Camilla Arkestål
Ioannis Dossis

Firmateckning

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

u gh

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Florsockret 1, Katrinplommonet 1 och Pudersockret 1, i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 69 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adresser är Munstycksvägen 3, Pepparvägen 60, 62, 64 och 44.

Föreningen upplåter 69 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler, varav 1 med bostadsrätt. Föreningen har 43 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	23	7	21	9

Total tomtarea:	4 529 kvm
Total bostadsrättsarea:	4 433 kvm
Total lokalarea:	143 kvm
- varav bostadsrätt:	75 kvm
Total area:	4 576 kvm

Lokalförteckning:

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	75 kvm	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33 kvm	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35 kvm	2040-07-02

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m. 2017-06-30, i Folksam sedan 2017-07-01.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 79 888 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning för kommande års underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar. Detta motsvarar 30 kr per kvm. Avsättning till underhållsfond kommer från och med 2018 ske i enlighet med antagen underhållsplan.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av trapphusport och OVK-besiktning.

m *4/1*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ordet

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav 1 var konstituerande.

I mars gick Stockholm Vattens högtrycksledning under Pepparvägen sönder och orsakade skador på väg och fastighet. Skadorna är åtgärdade och besiktade.

I april tog Bredablick Förvaltning över teknisk förvaltning av föreningen från Peabs upphandlade fastighets-skötare, som valde att gå i pension.

Under september månad genomfördes 2-årsbesiktning av lägenheter och gemensamma utrymmen i fastigheten. Peab med underentreprenörer har under årets sista månader arbetat med att åtgärda anmärkningar och brister.

Under oktober och november arbetade styrelsen fram en 50-årig underhållsplan för föreningen tillsammans med Bredablick Fastighetspartner, med en detaljerad ekonomisk sammanställning för de närmsta 12 åren.

I november tog ICE Pool AB över ansvaret för snöröjning utanför portar och entréer.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 699	3 701	945
Resultat efter finansiella poster	-250	160	192
Förändring av underhållsfond	137	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	804	1 351	490
Soliditet %	75	75	72
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	733	733	186
Driftskostnad, kr / kvm	380	359	78
Ränta, kr / kvm	133	125	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	-	-
Lån, kr / kvm	10 937	11 015	11 052
Snittränta (%)	1,22	1,14	1,13

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2015, 2016 och 2017. Styrelsen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad för 2018. Däremot kan det bli aktuellt med en avgiftshöjning för 2019.

Överlåtelse

Under 2017 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar.

u *JK*

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning i Sverige AB

Bredablick Förvaltning i Sverige AB

Telia Sverige AB

Ellevio Energikundservice i Sverige AB

AB Fortum

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	152 341 000	-	192 005	160 014
Disposition enligt föreningsstämma	-	-	160 014	-160 014
Avsättning till underhållsfond	-	137 280	-137 280	-
Anspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-249 775
Vid årets slut	152 341 000	137 280	214 739	-249 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	352 019
Årets resultat före fondförändring	-249 775
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-137 280
Summa över/underskott	-35 036

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-35 036**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M
PK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	3 539 560	3 573 097
Övriga rörelseintäkter	2	159 158	127 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 698 718	3 700 758
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-1 819 863	-1 674 828
Övriga externa kostnader	5	-182 485	-103 036
Personalkostnader	6	-144 557	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 190 966	-1 190 966
Summa rörelsekostnader		-3 337 871	-2 968 830
Rörelseresultat		360 847	731 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	1 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 808	-573 626
Summa finansiella poster		-610 622	-571 914
Resultat efter finansiella poster		-249 775	160 014
Årets resultat		-249 775	160 014

au 8/2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	200 236 227	201 427 193
Summa materiella anläggningstillgångar		200 236 227	201 427 193
Summa anläggningstillgångar		200 236 227	201 427 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 148	40 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 649	60 179
Summa kortfristiga fordringar		74 797	100 999
<i>Kassa och bank</i>	10	3 101 275	2 337 626
Summa omsättningstillgångar		3 176 072	2 438 625
SUMMA TILLGÅNGAR		203 412 299	203 865 818

u
fk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		137 280	-
Summa bundet eget kapital		152 478 280	152 341 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		214 739	192 005
Årets resultat		-249 775	160 014
Summa fritt eget kapital		-35 036	352 019
Summa eget kapital		152 443 244	152 693 019
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	49 380 300	50 153 000
Summa långfristiga skulder		49 380 300	50 153 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	668 800	253 200
Leverantörsskulder		160 687	119 099
Skatteskulder		147 593	436 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	611 675	210 908
Summa kortfristiga skulder		1 588 755	1 019 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 412 299	203 865 818

M *JK*

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 847	731 928
Avskrivningar	1 190 966	1 190 966
	1 551 813	1 922 894
Erhållen ränta	186	1 712
Erlagd ränta	-610 808	-573 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	941 191	1 350 980
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	26 202	3 921 614
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	153 356	-7 928 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 120 749	-2 656 242
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-357 100	-168 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 100	-168 800
Årets kassaflöde	763 649	-2 825 042
Likvida medel vid årets början	2 337 626	5 162 668
Likvida medel vid årets slut	3 101 275	2 337 626

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

u gh

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

120 år

Handwritten initials:
H
M

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 302 652	3 302 660
Hyror p-platser/garage	236 908	270 437
Summa	3 539 560	3 573 097

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	120 951	114 981
Överlåtelseavgifter	2 240	1 113
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 226	8 880
Övriga intäkter	13 135	2 687
Försäkringsersättningar	17 606	-
Summa	159 158	127 661

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 740	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 683	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 244	-
Värme, installationer	8 678	-
Ventilation, installationer	2 849	-
Hiss	5 245	-
P-platser/garage	34 031	32 452
Vattenskador	17 156	-
Klottersanering	262	-
Summa	79 888	32 452

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	124 600	124 600
Fastighetsförvaltning	189 640	83 684
Städning	12 788	77 496
Besiktningkostnader	5 625	-
Bevakningskostnader	9 494	8 630
Snöröjning	20 490	33 157
Serviceavtal	39 245	28 263
Förbrukningsmaterial	32 098	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	41 301
El	400 977	310 122
Uppvärmning	522 506	565 964
Vatten och avlopp	123 677	145 704
Avfallshantering	47 163	35 280
Fastighetsförsäkring	25 378	12 689
Systematiskt brandskyddsarbete	10 835	-
Internet	175 459	175 486
Summa	1 739 975	1 642 376

gk
m

Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 744	185
Tele och post	3 989	-
Förvaltningskostnader	110 450	81 370
Revision	18 000	18 125
Bankkostnader	795	2 178
IT-tjänster	1 487	1 178
Övriga externa tjänster	40 000	-
Övriga externa kostnader	3 020	-
Summa	182 485	103 036

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	109 996	-
Summa	109 996	-
Sociala avgifter	34 561	-
Summa	144 557	-

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 190 966	1 190 966
Summa	1 190 966	1 190 966

u *ll*

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	142 915 900	142 915 900
-Mark	60 000 000	60 000 000
	<u>202 915 900</u>	<u>202 915 900</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	202 915 900	202 915 900
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 488 707	-297 741
	<u>-1 488 707</u>	<u>-297 741</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 190 966	-1 190 966
	<u>-1 190 966</u>	<u>-1 190 966</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 679 673	-1 488 707
 Redovisat värde	200 236 227	201 427 193
 <i>Varav</i>		
Byggnader	140 236 227	141 427 193
Mark	60 000 000	60 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	85 741 000	85 741 000
Lokaler	12 460 000	12 460 000
Totalt taxeringsvärde	98 201 000	98 201 000
<i>Varav byggnader</i>	78 060 000	78 060 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	60 649	60 179
	<u>60 649</u>	<u>60 179</u>

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 101 275	-
Penningmarknadskonto Swedbank	-	2 337 626
	<u>3 101 275</u>	<u>2 337 626</u>

Not 11 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	668 800	253 200
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 675 200	1 012 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	46 705 100	49 140 200
	<u>50 049 100</u>	<u>50 406 200</u>

JK
M

Not 12 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	50 049 100	50 406 200
Summa	50 049 100	50 406 200

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,14 %	2018-10-26	16 773 600	-	103 900	16 669 700
Swedbank	1,61 %	2020-10-27	16 690 200	-	-	16 690 200
Swedbank	0,87 %	2019-10-25	16 689 200	-	-	16 689 200
			50 153 000	-	103 900	50 049 100

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	-
Upplupna räntekostnader	93 613	93 478
Förutbetalda intäkter	287 830	-
Upplupna driftskostnader	131 799	98 654
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 152	651
	611 675	210 908

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

OK

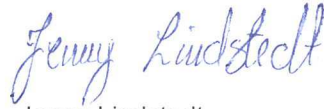
M

Underskrifter

Stockholm 2018- 04-15



Martin Lundqvist



Jenny Lindstedt

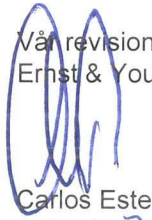


Andreas Larsson



Ylva Ganemo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-26
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekskogen, org.nr 769623-9602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekskogen för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekskogen för år 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 prövar 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.

Stockholm den 26 april 2018
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor