

Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ekskogen
769623-9602
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 registrerades 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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
Jenny Lindstedt	Ordförande	2019
Andreas Larsson	Ledamot	2019
Ylva Ganemo	Ledamot	2019
Christel Rosenlund	Ledamot	2019
Roger Snell	Ledamot	Avgick 2018-08-30
Styrelsesuppleanter		
Nathalie Guido	Suppleant	2019
Anders Eriksson	Suppleant	2019
Jozef Silfverberg	Suppleant	2019
Jannis Dossis	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Beatrice Fejde, Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Martin Lundkvist		
David Skyman		

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler samt 43 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 635 kvm
Total bostadsarea:	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	-
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33 kvm	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35 kvm	2040-07-02

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 791 kr och planerat underhåll för 14 251 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 853 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat:

2019-2020 arbetar vi med att öka säkerheten vid parkering av cyklar både inom- och utomhus genom att söka nya lösningar för dessa utrymmen.

2019 kommer vi att se över de allmänna ytskikten i trapphusen och ta in en målarfirma som får spackla och bättringsmåla de ytor som blivit skadade och repade under de gångna åren. Vi fortsätter att arbeta med utomhusmiljön och förbättra vår tomtgräns med växter av olika slag. I huvudsak sker arbetet detta år vid fastigheten på Pepparvägen 64-66.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC" and "g2".

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2018, samt extra föreningsstämma 3 december 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 102 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 101 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgiften har under 2018 lämnats oförändrad, om ränteläget förblir stabilt görs ingen förändring förrän årsskiftet 2019/2020.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 688	3 699	3 701	945
Resultat efter finansiella poster	-355	-250	160	192
Förändring av underhållsfond	839	137	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3	804	1 351	490
Soliditet %	75	75	75	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	745	733	733	186
Driftskostnad, kr / kvm	399	380	359	78
Ränta, kr / kvm	135	133	125	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	30	-	-
Lån, kr / kvm	10 682	10 937	11 015	11 052
Snittränta (%)	1,26	1,22	1,14	1,13

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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.

Allmänt om verksamheten

Under november utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av föreningens lägenheter och tekniska utrymmen. Ny kontroll sker om 3 år, 2021.

I maj genomfördes Ekskogendagen då vi planterade träd och växter utanför 2 av fastigheterna.

AR
AE

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	152 341 000	137 280	214 739	-249 775
Disposition enligt föreningsstämma			-249 775	249 775
Avsättning till underhållsfond		853 000	-853 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 251	14 251	
Årets resultat				-354 720
Vid årets slut	152 341 000	976 029	-873 785	-354 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-35 036
Årets resultat före fondförändring	-354 720
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan/enligt stadgar	-853 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 251
Summa över/underskott	-1 228 505

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 228 505

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 513 288	3 539 560
Övriga rörelseintäkter	3	174 265	159 158
Summa rörelseintäkter		3 687 553	3 698 718
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 909 132	-1 819 863
Övriga externa kostnader	7	-194 557	-182 485
Personalkostnader	8	-131 420	-144 557
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 190 966	-1 190 966
Summa rörelsekostnader		-3 426 075	-3 337 871
Rörelseresultat		261 478	360 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 483	-610 808
Summa finansiella poster		-616 198	-610 622
Resultat efter finansiella poster		-354 720	-249 775
Årets resultat		-354 720	-249 775

Handwritten signature/initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	199 045 261	200 236 227
Summa materiella anläggningstillgångar		199 045 261	200 236 227
Summa anläggningstillgångar		199 045 261	200 236 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 491	14 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 312	60 649
Summa kortfristiga fordringar		76 803	74 797
Kassa och bank	12	2 686 715	3 101 275
Summa omsättningstillgångar		2 763 518	3 176 072
SUMMA TILLGÅNGAR		201 808 779	203 412 299



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		976 029	137 280
Summa bundet eget kapital		153 317 029	152 478 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-873 785	214 739
Årets resultat		-354 720	-249 775
Summa fritt eget kapital		-1 228 505	-35 036
Summa eget kapital		152 088 524	152 443 244
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	48 211 500	49 380 300
Summa långfristiga skulder		48 211 500	49 380 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	668 800	668 800
Leverantörsskulder		214 515	160 687
Skatteskulder		24 721	147 593
Övriga skulder		279	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	600 440	611 675
Summa kortfristiga skulder		1 508 755	1 588 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 808 779	203 412 299

J.R. Al
UJ

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	261 577	360 847
Avskrivningar	1 190 966	1 190 966
	1 452 543	1 551 813
Erhållen ränta	284	186
Erlagd ränta	-616 581	-610 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	836 246	941 191
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 006	26 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-80 000	153 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	754 240	1 120 749
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 168 800	-357 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 168 800	-357 100
Årets kassaflöde	-414 560	763 649
Likvida medel vid årets början	3 101 275	2 337 626
Likvida medel vid årets slut	2 686 715	3 101 275

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

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

9/2
AL.
AL
VH

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 302 652	3 302 652
Hyror p-platser/garage	210 636	236 908
Summa	3 513 288	3 539 560

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	166 489	120 951
Överlåtelseavgifter	2 276	2 240
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 160	5 226
Övriga intäkter	3 340	13 135
Försäkringsersättningar	-	17 606
Summa	174 265	159 158

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 344	6 740
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 709	3 683
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 244
Värme, installationer	5 999	8 678
Ventilation, installationer	30 174	2 849
Hiss	1 311	5 245
Huskropp	12 750	-
P-platser/garage	-	34 031
Vattenskador	-	17 156
Klottersanering	4 504	262
Summa	66 791	79 888

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ventilation, installationer	1 988	-
Huskropp, tak	3 563	-
Huskropp, balkonger	8 700	-
Summa	14 251	-

5/2 B.
AZ
YH

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	124 600	124 600
Fastighetsförvaltning	218 493	189 641
Städning	-	12 788
Besiktningkostnader	65 209	5 625
Bevakningskostnader	3 729	9 494
Snöröjning	14 215	20 490
Serviceavtal	106 095	39 245
Förbrukningsmaterial	26 528	32 098
El	403 111	400 977
Uppvärmning	469 607	522 506
Vatten och avlopp	129 502	123 677
Avfallshantering	51 368	47 162
Försäkringar	26 393	25 378
Systematiskt brandskyddsarbete	13 888	10 835
Internet	175 352	175 459
Summa	1 828 090	1 739 975

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 744
Tele och post	4 524	3 989
Förvaltningskostnader	132 799	110 450
Revision	45 750	18 000
Bankkostnader	942	795
IT-tjänster	1 207	1 487
Övriga externa tjänster	-	40 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 830	-
Övriga externa kostnader	1 505	3 020
Summa	194 557	182 485

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	100 000	109 996
Summa	100 000	109 996
Sociala avgifter	31 420	34 561
Summa	131 420	144 557

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 190 966	1 190 966
Summa	1 190 966	1 190 966

Handwritten signature in blue ink.

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<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>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>202 915 900</u>	<u>202 915 900</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 679 673	-1 488 707
	<u>-2 679 673</u>	<u>-1 488 707</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>	-3 870 639	-2 679 673
Redovisat värde	199 045 261	200 236 227
<i>Varav</i>		
Byggnader	139 045 261	140 236 227
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 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	62 312	60 649
	<u>62 312</u>	<u>60 649</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 686 715	3 101 275
	<u>2 686 715</u>	<u>3 101 275</u>

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	668 800	668 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 675 200	2 675 200
Förfaller senare än fem år från balansdagen	45 536 300	46 705 100
	<u>48 880 300</u>	<u>50 049 100</u>

AB.
Lj
Si

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	48 880 300	50 049 100
Summa	48 880 300	50 049 100

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,87 %	2019-10-25	16 669 700	-	500 000	16 169 700
Swedbank	1,71 %	2023-10-25	16 690 200	-	584 400	16 105 800
Swedbank	1,61 %	2020-10-27	16 689 200	-	84 400	16 604 800
			50 049 100	-	1 168 800	48 880 300

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	131 420	72 281
Upplupna räntekostnader	108 115	93 613
Förutbetalda intäkter	213 409	287 830
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna driftskostnader	127 496	139 951
	600 440	611 675

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2019-04-12

Jenny Lindstedt

Andreas Larsson

Ylva Ganemo

Christel Rosenlund

~~Mun~~ Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26
Sonora Revision AB

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekskogen

Org.nr 769623-9602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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, 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 Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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

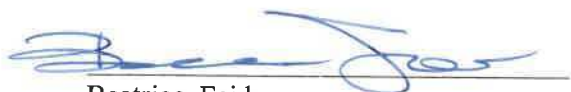
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 26 april 2019



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

