

Årsredovisning för
Brf Ekskogen
769623-9602
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

 DS B-
UH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Lundqvist	Ordförande	2020
Andreas Larsson	Ledamot	2020
David Schyman	Ledamot	2020
Karin James	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Jannis Dossis	Suppleant	2020
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Jozef Silfverberg		2020
Henrik Bergström		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en ledamot och en suppleant i förening.

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 66.

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
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	75 kvm	-
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33 kvm	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35 kvm	2040-07-02

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-04.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kone	Serviceavtal hissar
Una Portar	Serviceavtal portar
VVS Solutions Stockholm	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 097 kr och planerat underhåll för 53 348 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 870 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 190 kr per kvm.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DS" and "M".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har genomfört en energideklaration under 2019 som mätte perioden 2018-2019. En månad under 2018, som omfattades av mätperioden, innehöll onormalt hög energiförbrukning pga ett tillfälligt fel i värmesystemet. Det resulterade i att energideklarationen ser missvisande dålig ut. Styrelsen värderar att göra en ny energideklaration under 2020 för att få en mer rättvisande energideklaration så det stämmer med husets goda energiprestanda som nyproduktion.

Snöröjningskostnader under 2019 avser början av 2019 och är ovanligt hög. Under 2019 har entreprenören sagts upp då det varit otydligt kring dess debiteringsmodell. Entreprenören användes inte vintern 2019/2020. För 2020 upphandlas en ny entreprenör.

Systematiskt brandskyddsarbete är något föreningen behöver göra. Under 2018 upphandlades ett avtal och brandskyddsarbetet genomfördes ett kvartal. För 2019 har det genomförts under 4 kvartal, varför kostnaden är högre och i enlighet med entreprenörsavtalet.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 92 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 800	3 688	3 699	3 701
Resultat efter finansiella poster	-238	-355	-250	160
Förändring av underhållsfond	817	839	137	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	137	-3	804	1 351
Soliditet %	76	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	730	730	733	733
Årsavgift för lokal, kr / kvm	887	887	887	887
Driftskostnad, kr / kvm	391	399	380	359
Ränta, kr / kvm	146	135	133	125
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	190	186	30	-
Lån, kr / kvm	10 536	10 682	10 937	11 015
Snittränta (%)	1,38	1,26	1,22	1,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

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	976 029	-873 785	-354 720
Disposition enligt föreningsstämma			-354 720	354 720
Avsättning till underhållsfond		870 000	-870 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 348	53 348	
Årets resultat				-237 605
Vid årets slut	152 341 000	1 792 681	-2 045 157	-237 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 228 505
Årets resultat före fondförändring	-237 605
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-870 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 348
Summa över/underskott	-2 282 762

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 282 762**

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 578 414	3 513 288
Övriga rörelseintäkter	3	221 611	174 265
Summa rörelseintäkter		<u>3 800 025</u>	<u>3 687 553</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 907 697	-1 909 132
Övriga externa kostnader	7	-180 745	-194 557
Personalkostnader	8	-91 028	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 190 966	-1 190 966
Summa rörelsekostnader		<u>-3 370 436</u>	<u>-3 426 075</u>
Rörelseresultat		<u>429 589</u>	<u>261 478</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 550	-616 483
Summa finansiella poster		<u>-667 194</u>	<u>-616 198</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-237 605</u>	<u>-354 720</u>
Årets resultat		<u>-237 605</u>	<u>-354 720</u>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "OH" and "DS".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	197 854 295	199 045 261
Summa materiella anläggningstillgångar		197 854 295	199 045 261
Summa anläggningstillgångar		197 854 295	199 045 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 465	-
Övriga fordringar		99 136	14 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 392	62 312
Summa kortfristiga fordringar		165 993	76 803
Kassa och bank	12	2 826 135	2 686 715
Summa omsättningstillgångar		2 992 128	2 763 518
SUMMA TILLGÅNGAR		200 846 423	201 808 779

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		1 792 681	976 029
Summa bundet eget kapital		154 133 681	153 317 029
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 045 157	-873 785
Årets resultat		-237 605	-354 720
Summa fritt eget kapital		-2 282 762	-1 228 505
Summa eget kapital		151 850 919	152 088 524
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	31 106 700	48 211 500
Summa långfristiga skulder		31 106 700	48 211 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	17 104 800	668 800
Leverantörsskulder		155 706	214 515
Skatteskulder		-	10 390
Övriga skulder		16 615	14 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	611 683	600 440
Summa kortfristiga skulder		17 888 804	1 508 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 846 423	201 808 779

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	429 589	261 577
Avskrivningar	1 190 966	1 190 966
	1 620 555	1 452 543
Erhållen ränta	356	284
Erlagd ränta	-667 550	-616 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	953 361	836 246
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-89 191	-2 006
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-55 950	-80 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 220	754 240
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	15 794 700	-
Amortering av låneskulder	-16 463 500	-1 168 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-668 800	-1 168 800
Årets kassaflöde	139 420	-414 560
Likvida medel vid årets början	2 686 715	3 101 275
Likvida medel vid årets slut	2 826 135	2 686 715

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

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

DS
M

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 236 136	3 302 652
Årsavgifter lokaler	66 516	-
Hyror p-platser/garage	275 762	210 636
Summa	3 578 414	3 513 288

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	196 025	166 489
Överlåtelseavgifter	8 531	2 276
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 441	2 160
Övriga intäkter	14 614	3 340
Summa	221 611	174 265

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 600	1 344
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 512	10 709
Övrigt, gemensamma utrymmen	994	-
VA & sanitet, installationer	10 279	-
Värme, installationer	1 860	5 999
Ventilation, installationer	5 713	30 174
EI, installationer	1 531	-
Hiss	3 494	1 311
Huskropp	11 367	12 750
Vattenskador	3 502	-
Klottersanering	3 245	4 504
Summa	65 097	66 791

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	53 348	-
Ventilation, installationer	-	1 988
Huskropp, tak	-	3 563
Huskropp, balkonger	-	8 700
Summa	53 348	14 251

*apl DS m
an*

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	35 540	124 600
Teknisk förvaltning	235 408	218 493
Besiktningkostnader	17 456	65 209
Bevakningskostnader	-	3 729
Snöröjning	88 700	14 215
Serviceavtal	119 878	106 095
Förbrukningsinventarier	3 888	-
Förbrukningsmaterial	20 709	26 528
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 969	-
El	390 422	403 111
Uppvärmning	443 447	469 607
Vatten och avlopp	131 693	129 502
Avfallshantering	53 651	51 368
Försäkringar	28 779	26 393
Systematiskt brandskyddsarbete	39 360	13 888
Bredband	175 352	175 352
Summa	1 789 252	1 828 090

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	149	-
Tele och post	3 555	4 524
Förvaltningskostnader	144 444	132 799
Revision	17 500	45 750
Bankkostnader	4 326	942
IT-tjänster	1 697	1 207
Övriga externa tjänster	3 125	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 770	7 830
Övriga externa kostnader	1 179	1 505
Summa	180 745	194 557

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	69 300	100 000
Summa	69 300	100 000
Sociala avgifter	21 728	31 420
Summa	91 028	131 420

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 190 966	1 190 966
Summa	1 190 966	1 190 966

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	202 915 900	202 915 900
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 870 639	-2 679 673
	<u>-3 870 639</u>	<u>-2 679 673</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>
Utgående avskrivningar	-5 061 605	-3 870 639
Redovisat värde	197 854 295	199 045 261
<i>Varav</i>		
Byggnader	137 854 295	139 045 261
Mark	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 200 000	85 741 000
Lokaler	3 554 000	12 460 000
	<u>108 754 000</u>	<u>98 201 000</u>
Totalt taxeringsvärde	108 754 000	98 201 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 776 000</i>	<i>78 060 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	65 392	62 312
Summa	65 392	62 312

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 826 135	2 686 715
Summa	2 826 135	2 686 715

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 104 800	668 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 106 700	2 675 200
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	45 536 300
Summa	48 211 500	48 880 300

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	48 211 500	48 880 300
Summa	48 211 500	48 880 300

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	-	-	16 169 700	-	16 169 700	-
Swedbank	1,71 %	2023-10-25	16 105 800	-	84 400	16 021 400
Swedbank	1,61 %	2020-10-27	16 604 800	-	84 400	16 520 400
Danske Bank	0,41 %	2022-12-30	-	15 794 700	125 000	15 669 700
Summa			48 880 300	15 794 700	16 463 500	48 211 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 000	131 420
Upplupna räntekostnader	94 669	108 115
Förutbetalda intäkter	243 960	213 409
Upplupna revisionsarvoden	18 750	20 000
Upplupna driftskostnader	161 304	127 496
Summa	611 683	600 440

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

Underskrifter

Stockholm, 2020-04-28




Martin Lundqvist
Styrelseordförande



Andreas Larsson



David Schyman



Karin James

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14
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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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:

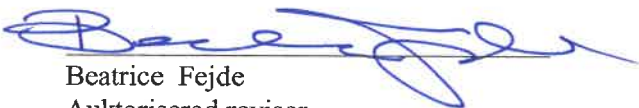
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 14 maj 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor