

BRF EKSTUBBEN

769605-0033

ÅRSREDOVISNING 2017

Adress
Djupdalsvägen 2B
192 51 Sollentuna

E-post
www.brfekstubben.org

Telefon:

Org.nr:
769605-0033

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ekstubben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens nittonde verksamhetsår och det sjuttonde hela verksamhetsåret sedan inflyttning sommaren/hösten år 2000.

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Allmänt

Föreningen är klassad som äkta bostadsföretag av skatteverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos PRV 1999-11-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 (77) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 8 (5) överlåtelser skett. I fastigheten finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra för en mindre avgift.

Föreningen är tillsammans med Brf Ekplantan delaktig i gemensamhetsanläggningen Ekstubben GA:1, vilket avser väg och parkeringsytor. Andelstalet är 1 för respektive förening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-07 bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Markus Jonsson
Richard Warholm
Christian Bygren
Ingela af Geijerstam
Ola Rosendahl

Suppleant:

Torsten Agebro
Daniel Rova

Adjungerad del av verksamhetsåret

Anna Mella Rossby

Valberedning:

Anders Grenliden
Eva Hansson

Firmateckning

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

Protokollförda sammanträden och extra stämmor

Under 2017 har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

ORG. NR. 769605-0033

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB

Suppleant:

KPMG Bohlins AB

Föreningens fastighet

Ekstubben 30, Sollentuna

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 4 840 kvm.

Parkering

24 carportplatser

22 öppna p-platser

Fastighets- och ansvarsförsäkring

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för byggnad liksom ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa Stockholm.

Övrig teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal sedan 2003 med Hissgruppen AB för fastighetens hissar. Avtalet löper 12 månader med årsvis förlängning om det ej sägs upp senast tre månader före årsförfallodagen. Föreningen har även under 2003 tecknat avtal med Hissbesiktningar i Sverige AB för de årliga kontroll-besiktningarna av fastighetens hissar. Städavtal har under 2011 tecknats med Städpulsen AB. Uppsägning skall även här ske senast tre månader före årsförfallodagen. Under 2012 har serviceavtal tecknats med WIAB avseende fastighetens värmesystem och med Pumphuset avseende de avloppspumpar som finns. 2014 tecknads avtal med Erenrots Trädgård avseende skötsel av trädgården och har sagts upp under året primärt för omförhandling.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har sedan några år en löpande plan för periodiskt underhåll av fastigheten. Följande större aktiviteter genomfördes under 2017:

- i) Gemensam städdag genomfördes oktober 2017.
- ii) Föreningens stadgar har anpassats till nya lagkrav för att antas vid kommande extra stämma.
- iii) Inbrottsgaller har installerats i cykelförråd.
- iv) Elektroniskt bokningssystem testinstalleras för föreningens tvättstugor.
- v) Ny hemsida utvärderas och testas för beslut under 2018.
- vi) Förstudie och inledande upphandling av bergvärme. Ärendet skall senare föreläggas en extra stämma för ställningstagande.
- vii) En studie av trädgården resulterar i att ca 35 lpm häck som funnits olämplig och delvis skadad tas bort för att våren 2018 ersättas.

ORG. NR. 769605-0033

viii) Föreningen har inte haft några anställda under året.

För 2018 planeras följande aktiviteter:

- Styrelsen har beslutat att under våren 2018 kalla till extra stämma för att anta justerade stadgar (lagkrav) samt även låta medlemmarna besluta i bergvärme frågan.
- Tar extra stämman positivt beslut om bergvärme genomförs investeringen under sommaren 2018.
- En mer genomgripande översyn av häckar, träd och andra trädgårdsytor planeras under 2018.

Avskrivningar

Föreningen har sedan år 2000 avskrivit ca 16,4 mkr vilket motsvarar ca 20 % av byggnadsvärdet och överstiger vad som angivits i den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades inför försäljningen av föreningens bostadsrätter. Föreningen har idag en drygt 70-årig avskrivningsplan för föreningens byggnad.

Föreningens finansiella sparande eller amorteringar på föreningens lån uppgick den 31.12. 2017 till sammanlagt 17,7 mkr eller i snitt 1 mkr per år. Annorlunda uttryckt motsvarar amorteringarna 206,6 kr per kvm och år.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 260 | 3 261 | 3 261 | 3 258 |
| Resultat efter finansiella poster | 398 | 246 | 145 | -104 |
| Soliditet (%) | 59,0 | 58,0 | 57,2 | 56,4 |
| Årsavgift kr/kvm boyta | 620 | 620 | 620 | 620 |
| Lån kr/kvm boyta | 6 405 | 6 611 | 6 818 | 7 025 |

Samtliga poster är i tusentals kronor, där inte annat anges.

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring Eget kapital

| | Insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------|------------|------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 42 183 000 | 1 815 000 | 774 647 | 245 706 | 45 018 353 |
| Resultatdisp. enl. stämma | | 121 000 | -121 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 245 706 | -245 706 | |
| Årets resultat | | | | 398 198 | |
| Belopp vid årets utgång | 42 183 000 | 1 936 000 | 899 353 | 398 198 | 45 416 551 |

ORG. NR. 769605-0033

Resultatdisposition

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker, i enlighet med föreningens stadgar, med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets avsättning är därför **121.000 kr**. Fonden uppgår efter årets avsättning till **1.936.000 kr (1.815.000 kr)**. Föreningens fond för underhåll redovisas som fritt eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelsen föreslår att vinstmedlen för 2017 (2016 inom parentes):

| | | |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 899.353 kr | (774.647 kr) |
| Årets vinst eller förlust | 398.198 kr | (245.706 kr) |
| | 1.297.551 kr | (1.020.353 kr) |

disponeras så att

| | | |
|--|---------------------|-----------------------|
| Till föreningens fond för underhåll reserveras | 121.000 kr | (121.000 kr) |
| I ny räkning överförs | 1.176.551 kr | (899.353 kr) |
| | 1.297.551 kr | (1.020.353 kr) |

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'M' at the top right.

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 259 848 | 3 261 346 |
| Summa rörelsens intäkter | | 3 259 848 | 3 261 346 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 2, 3 | -1 423 013 | -1 665 815 |
| Förvaltnings- och övriga externa kostnader | 4 | -63 600 | -51 989 |
| Personalkostnader | 5 | -94 230 | -63 995 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6-10 | -856 207 | -851 239 |
| Summa rörelsens kostnader | | -2 437 050 | -2 633 038 |
| Rörelseresultat | | 822 798 | 628 308 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 70 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -424 600 | -382 672 |
| | | -424 600 | -382 602 |
| Resultat före skatt | | 398 198 | 245 706 |
| ÅRETS RESULTAT | | 398 198 | 245 706 |

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'M' at the top right and several other stylized marks.

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 74 523 566 | 75 320 916 |
| Lekplats | 7 | 0 | 0 |
| Bredbandsinstallation | 8 | 0 | 0 |
| Byggnadsinventarier | 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | 10 | 181 535 | 215 554 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 74 705 101 | 75 536 470 |
| Summa anläggningstillgångar | | 74 705 101 | 75 536 470 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 11 | 10 018 | 6 951 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 24 041 | 20 106 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 34 059 | 27 057 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 13 | 2 158 525 | 1 949 626 |
| Summa kassa och bank | | 2 158 525 | 1 949 626 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 192 584 | 1 976 683 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 76 897 685 | 77 513 153 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 42 183 000 | 42 183 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 936 000 | 1 815 000 |
| | | 44 119 000 | 43 998 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 899 353 | 774 647 |
| Årets resultat | | 398 198 | 245 706 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 297 551 | 1 020 353 |
| Summa eget kapital | | 45 416 551 | 45 018 353 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 30 000 000 | 31 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 000 000 | 31 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 14 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 25 422 | 72 435 |
| Övriga skulder | 15 | 50 125 | 27 650 |
| Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter | 16 | 405 587 | 394 715 |
| | | 1 481 134 | 1 494 800 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 76 897 685 | 77 513 153 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Byggnad | 79 år | 79 år |
| Inventarier, tvättutrustning 2016 | 5 år | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet, eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet.

| 1 Rörelseintäkter | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 000 312 | 3 000 312 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 231 524 | 235 850 |
| Hysesintäkter gemensamhetslokal | 13 900 | 16 100 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 14 112 | 9 084 |
| | 3 259 848 | 3 261 346 |

M
h
R
CB

| 2 Driftkostnader | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Filter | 16 363 | 19 250 |
| Övrigt Förbrukningsmaterial | 5 597 | 19 231 |
| Snöröjning | 15 063 | 9 969 |
| Städning | 77 388 | 74 388 |
| Obl ventilationskontroll, OVK | 0 | 25 750 |
| Hissbesiktning | 5 469 | 5 313 |
| Besiktning lekplats | 2 500 | 2 500 |
| Larm, bevakning | 16 146 | 10 775 |
| Trädgårdsskötsel | 41 329 | 34 859 |
| Serviceavtal hiss | 16 250 | 20 075 |
| Övriga kostnader för fastighetskötsel | 4 401 | 6 864 |
| EI | 70 667 | 74 721 |
| Uppvärmning | 595 090 | 574 186 |
| Vatten | 130 973 | 122 964 |
| Sophämtning | 75 022 | 67 965 |
| Källsortering | 16 296 | 15 600 |
| Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen | 40 349 | 36 005 |
| Skadegörelse | 0 | 981 |
| Vattenskador | 0 | 0 |
| Gemensamhetsanläggning | 16 438 | 16 744 |
| Kabel-TV | 44 163 | 43 624 |
| Fastighetsavgift | 68 380 | 65 936 |
| | 1 257 884 | 1 247 700 |


| 3 Underhållskostnader | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 22 732 | 20 864 |
| Tvättstugan | 9 220 | 9 695 |
| Ny cirkulationspump för varmvatten | 17 651 | 0 |
| Varmvatten, övrigt | 28 251 | 0 |
| Värmeanläggning | 11 340 | 18 800 |
| Ventilation | 1 425 | 109 175 |
| Elreparationer | 2 248 | 0 |
| Hiss A | 2 079 | 1 010 |
| Hiss B | 1 922 | 7 443 |
| Hiss C | 18 032 | 16 951 |
| Hiss D | 7 147 | 9 659 |
| Hiss E | 9 505 | 15 625 |
| Yttre underhåll, balkong | 0 | 181 794 |
| Reparation pumpar | 32 836 | 25 676 |
| Övrigt underhåll | 741 | 1 423 |
| | 165 129 | 418 115 |

| 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Administrationskostnader | 16 256 | 5 343 |
| Föreningens hemsida | 8 844 | 1 060 |
| Revisionsarvode | 11 500 | 12 000 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 27 000 | 27 000 |
| Konsultarvode | 0 | 4 450 |
| Bygglov fasad | 0 | 2 136 |
| | 63 600 | 51 989 |
| | | |
| 5 Personalkostnader | 2017 | 2016 |
| Styrelsearvode | 65 000 | 42 000 |
| Ersättning trapphusvärdar | 10 000 | 10 000 |
| Bilersättning | 492 | 25 |
| Sociala avgifter | 18 738 | 11 970 |
| Summa personalkostnader | 94 230 | 63 995 |
| | | |
| 6 Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 76 150 000 | 76 150 000 |
| Fördelning byggnad/mark | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad | 76 150 000 | 76 150 000 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -15 550 084 | -14 752 734 |
| Årets avskrivningar | -797 350 | -797 350 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 347 434 | -15 550 084 |
| | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 14 721 000 | 14 721 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 14 721 000 | 14 721 000 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader och mark | 74 523 566 | 75 320 916 |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 49 000 000 | 49 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 21 600 000 | 21 600 000 |
| | 70 600 000 | 70 600 000 |

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| 7 Projekt lekplats | | |
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Kostnader lekplatsbygge | 146 518 | 146 518 |
| Avgår intäkter lekplats | -90 193 | -90 193 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 56 325 | 56 325 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -56 325 | -56 325 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -56 325 | -56 325 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| 8 Projekt bredbandsinstallation | | |
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Kostnader Bredbandsprojektet | 172 779 | 172 779 |
| Avgår betalt av medlemmar | -35 305 | -35 305 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 137 474 | 137 474 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -137 474 | -137 474 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -137 474 | -137 474 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| 9 Byggnadsinventarier | | |
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 90 438 | 90 438 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 90 438 | 90 438 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -90 438 | -90 438 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -90 438 | -90 438 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| 10 Inventarier | | |
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 291 197 | 21 754 |
| Årets inköp, tvättutrustning | 24 838 | 269 443 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 316 035 | 291 197 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -75 643 | -21 754 |
| Årets avskrivningar | -58 857 | -53 889 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -134 500 | -75 643 |
| Bokfört värde | 181 535 | 215 554 |

Handwritten signature and initials:


| | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 11 Övriga fordringar | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| Skattekonto | 433 | 433 | |
| Skattefordran | 3 186 | 5 630 | |
| Övriga fordringar | 6 399 | 888 | |
| | 10 018 | 6 951 | |
| | | | |
| 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| Förutbetalda försäkringspremier | 10 428 | 9 067 | |
| Com hem | 11 273 | 11 039 | |
| Hissgruppen | 0 | 0 | |
| Telia | 2 340 | 0 | |
| | 24 041 | 20 106 | |
| | | | |
| 13 Kassa och bank | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| Plusgiro | 264 213 | 257 081 | |
| Bank | 1 894 312 | 1 692 545 | |
| | 2 158 525 | 1 949 626 | |
| | | | |
| 14 Skulder till kreditinstitut | | | |
| Långgivare, nr och räntesats | Villkors- ändringsdag | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 |
| SEB nr 21806951 Ränta 0,64% | 2018-06-28 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| SEB nr 31629551 Ränta 0,67% | 2019-11-28 | 7 000 000 | 8 000 000 |
| SEB nr 36070080 Ränta 2,03% | 2024-03-28 | 17 000 000 | 17 000 000 |
| | | <u>31 000 000</u> | <u>32 000 000</u> |
| Avgår kortfristig del | | <u>-1 000 000</u> | <u>-1 000 000</u> |
| | | 30 000 000 | 31 000 000 |
| | | | |
| 15 Övriga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| Personliga skatter avseende december | 22 500 | 15 600 | |
| Sociala avgifter avseende december | 18 738 | 11 970 | |
| Övriga skulder | 8 887 | 80 | |
| | 50 125 | 27 650 | |
| | | | |
| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| Upplupna utgiftsräntor | 4 332 | 2 128 | |
| Beräknat arvode för revision | 11 500 | 11 500 | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 262 161 | 251 490 | |
| Ragn-Sells | 1 358 | 1 300 | |
| Sollentuna Energi | 126 236 | 121 981 | |
| Städpulsen | 0 | 6 199 | |
| SEB | 0 | 117 | |
| | 405 587 | 394 715 | |



 CB

| 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 48 738 000 | 48 738 000 |
| Summa ställda säkerheter | 48 738 000 | 48 738 000 |

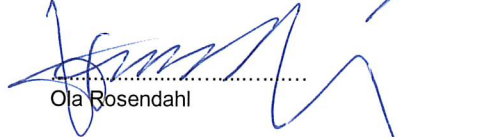
Eventalförpliktelser **Inga** **Inga**

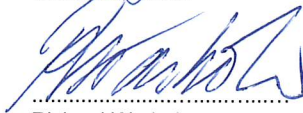
Sollentuna 2018-05-04


.....
Christian Bygren



.....
Ingela af Geijerstam


.....
Markus Jönsson


.....
Ola Rosendahl


.....
Richard Warholm

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 23/5 2018.


.....
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekstubben, org. nr 769605-0033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekstubben för år 2017.

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 31 december 2017 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.

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 upp lyser, 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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 Ekstubben för år 2017 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 försumelse 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.

Solna den 23 maj 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor