



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ektorpsvägen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Danielle Hall	Ledamot
Torbjörn Kirkevold Johansson	Ledamot
Sven Löfvenberg	Ledamot
Joel Metelius	Ledamot
Kenan Spinger	Ledamot
Sandra Sölving	Ledamot
Patrik Uddhammar	Ledamot

Andreas Andersson	Suppleant
Nicklas Norgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson	Ordinarie Extern	Convencia Revision AB
----------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Ulf Fågelström
Ulrika Lyner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-28. Medlemsbegäran fönsterbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 202:8	2007-09-05	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

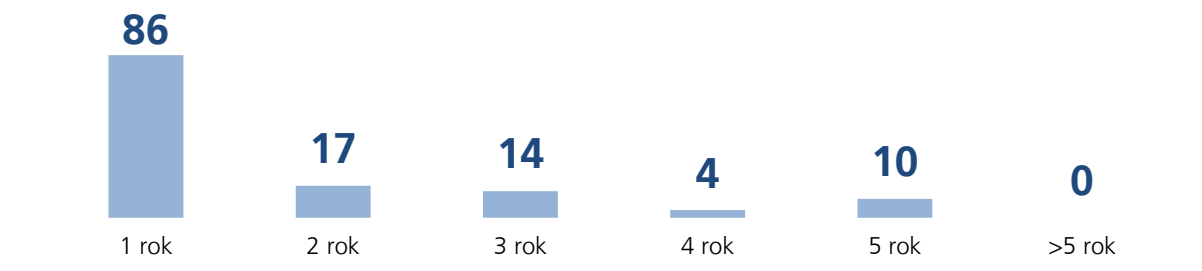
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 346 m², varav 7 176 m² utgör lägenhetsyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Tvättstuga
Pingisrum
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya tvättmaskiner	2017	
Lokal ombildad till lägenheter	2016 - 2017	Klart, sålda
Nytt sedumtak	2016	Klart
Ny entré	2016 - 2017	Klart

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny styrenhet UC	2019	
Renovering av fönster	2019	Antingen renovering
Underhåll träfasad	2019	Ny underhållsfri fasad utanpå
Byte fönster	2021	eller byte av fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetsservice
Elleverantör	Kraft & Kultur
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum AB
Snöröjning	LINDS Service AB

Föreningens ekonomi

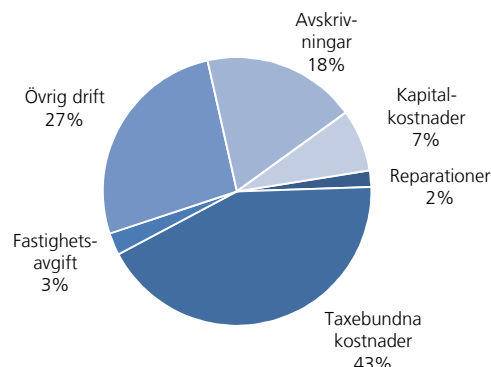
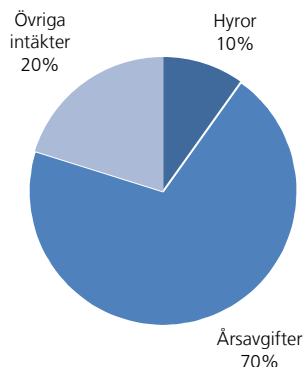
Fönsterbyte antas kosta mellan 4 och 7 miljoner. Det finns även ett förslag på att renovera befintliga fönster samt sätta in en extra ruta. Detta beräknas kosta under 3 miljoner och också vara mer fördelaktigt för miljön.

Finansiering av något av ovanstående är under planering.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 155 979	4 301 836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 251 498	5 458 483
Finansiella intäkter	353	80
Medlemsinsatser	0	8 910 000
Ökning av kortfristiga skulder	648 612	0
	5 900 463	14 368 563
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 092 484	3 991 323
Finansiella kostnader	307 001	382 653
Ökning av materiella anläggningstillgångar	930 814	3 210 848
Ökning av kortfristiga fordringar	2 033	166 063
Minskning av kortfristiga skulder	0	763 533
	4 332 332	8 514 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 724 111	10 155 979
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 568 132	5 854 143

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tvättstugor målade
- Ny portkod
- Ventilationen får en genomgång
- GDPR rutiner införs
- Taket till Entré garantiåtgärdat
- Kanal för fiber läggs under gatan mot studenthuset
- Fasadprojekt, upphandlat, beställt samt påbörjat
- Prisförslag för fönsterbyte
- Extrastämma på begäran, motion avlogs

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st
Överlåtelse under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	814	824	911
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 440	1 569	165	164
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 570	6 570	6 698	7 409
Elkostnad/m ² totalyta	81	69	62	65
Värmekostnad/m ² totalyta	90	90	96	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	56	44	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	52	54	77
Soliditet (%)	75	75	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 090	405	1 014	1 516
Nettoomsättning (tkr)	5 251	5 449	5 468	5 508

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 176 m² bostäder och 170 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 982 159	0	0	110 982 159
Upplåtelseavgifter	13 367 283	0	0	13 367 283
Fond för yttre underhåll	1 261 486	318 198	-471 967	1 415 255
S:a bundet eget kapital	125 610 928	318 198	-471 967	125 764 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 038 314	-318 198	877 058	-1 597 174
Årets resultat	1 090 264	1 090 264	-405 091	405 091
S:a fritt eget kapital	51 950	772 066	471 967	-1 192 083
S:a eget kapital	125 662 878	1 090 264	0	124 572 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 090 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-720 116
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 198
summa balanserat resultat	51 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	36 536
att i ny räkning överförs	88 486

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 251 248	5 449 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250	9 026
Summa rörelseintäkter		5 251 498	5 458 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 726 919	-3 351 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 907	-465 643
Personalkostnader	Not 6	-118 658	-173 948
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 102	-679 496
Summa rörelsekostnader		-3 854 586	-4 670 818
RÖRELSERESULTAT		1 396 912	787 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 001	-382 653
Summa finansiella poster		-306 648	-382 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 090 264	405 091
ÅRETS RESULTAT		1 090 264	405 091

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	155 300 881	156 014 481
Pågående byggnation	Not 9	930 814	0
Inventarier	Not 10	181 885	230 387
Summa materiella anläggningstillgångar		156 413 580	156 244 868
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 413 580	156 244 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	11 876 480	10 327 540
Summa kortfristiga fordringar		11 876 489	10 327 540
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 227	11
Summa kassa och bank		21 227	11
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 897 716	10 327 551
SUMMA TILLGÅNGAR		168 311 296	166 572 419

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 349 442	124 349 442
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 261 486	1 415 255
Summa bundet eget kapital		125 610 928	125 764 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 038 314	-1 597 174
Årets resultat		1 090 264	405 091
Summa fritt eget kapital		51 950	-1 192 083
SUMMA EGET KAPITAL		125 662 878	124 572 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 793 751	40 793 751
Summa långfristiga skulder		40 793 751	40 793 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		972 486	251 313
Skatteskulder		214 767	209 690
Övriga skulder		40 213	141 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	627 201	603 570
Summa kortfristiga skulder		1 854 667	1 206 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 311 296	166 572 419

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Entré	20 år	20 år
Sedumtak	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 675 171	5 056 091
Hyror bostäder	109 937	122 589
Hyror lokaler	31 200	31 200
Hyror parkering	20 000	3 700
Hyror garage	344 002	209 900
Hyror förråd	13 000	25 825
Vatten-/värmeintäkter	549 792	0
Elintäkter	507 780	0
Öresutjämning	367	152
	5 251 248	5 449 457

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	250	9 026
	250	9 026

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	105 000	190 105
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 277	68 508
	Snöröjning/sandning	32 225	27 377
	Städning entreprenad	193 375	178 125
	Städning enligt beställning	9 900	17 530
	Mattvätt/Hyrmattor	26 480	26 092
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	59 813
	Hissbesiktning	2 313	3 063
	Gemensamma utrymmen	4 343	0
	Garage	0	1 088
	Gård	1 024	2 760
	Serviceavtal	52 897	39 757
	Förbrukningsmateriel	39 749	42 295
	Teleport/hissanläggning	6 757	7 863
		548 340	664 376
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	5 261	0
	Tvättstuga	1 390	36 265
	Entré/trapphus	6 175	13 899
	Lås	8 920	18 402
	VVS	7 762	31 355
	Värmeanläggning/undercentral	36 194	0
	Ventilation	0	28 480
	Elinstallationer	0	20 395
	Hiss	17 110	42 765
	Fönster	1 315	0
	Garage/parkering	0	8 141
		84 127	199 702
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	36 536	83 877
	Källare	0	12 100
	Fasad	0	279 505
	Mark/gård/utemiljö	0	96 485
		36 536	471 967
	Taxebundna kostnader		
	El	592 798	506 483
	Värme	664 168	663 989
	Vatten	356 951	409 779
	Sophämtning/renhållning	147 369	141 730
	Grovsopor	4 641	0
		1 765 927	1 721 981
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 364	75 801
	Kabel-TV	93 770	92 161
	Bredband	10 652	10 412
		183 786	178 374
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 203	115 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 726 919	3 351 732

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	288	822
	Juridiska åtgärder	11 438	40 991
	Inkassering avgift/hyra	4 675	8 500
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	1 288	1 060
	Styrelseomkostnader	0	4 397
	Förvaltningsarvode	185 282	178 552
	Förvaltningsarvoden övriga	2 201	0
	Administration	6 131	8 930
	Korttidsinventarier	0	5 765
	Konsultarvode	3 681	184 632
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 640	7 490
		246 907	465 643

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 137	133 799
	Sociala kostnader	28 521	40 149
		118 658	173 948

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	547 730	538 398
	Förbättringar	165 869	127 717
	Inventarier	48 503	13 380
		762 102	679 496

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 504 363	156 902 468
	Nyanskaffningar	0	5 601 895
	Utgående anskaffningsvärde	162 504 363	162 504 363
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 489 882	-5 823 767
	Årets avskrivningar enligt plan	-713 599	-666 115
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 203 482	-6 489 882
	Planenligt restvärde vid årets slut	155 300 881	156 014 481
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 666 000	69 666 000
	Taxeringsvärde mark	36 400 000	36 400 000
		106 066 000	106 066 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 200 000	105 200 000
	Lokaler	866 000	866 000
		106 066 000	106 066 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	930 814	0
		930 814	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	276 059	74 357
	Nyanskaffningar	0	242 513
	Utrangering/försäljning	0	-40 811
	Utgående anskaffningsvärde	276 059	276 059
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 672	-73 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 503	-13 380
	Utrangering/försäljning	0	40 811
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 175	-45 672
	Redovisat restvärde vid årets slut	181 884	230 388
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	173 596	171 572
	Klientmedel hos SBC	11 193 228	9 646 312
	Placeringskonto hos SBC	509 656	509 656
		11 876 480	10 327 540

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 415 255	1 308 338
	Reservering enligt stadgar	318 198	318 198
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-471 967	-211 281
	Vid årets slut	1 261 486	1 415 255

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,750 %	16 000 000	16 000 000	Rörlig ränta
	Nordea	0,840 %	16 000 000	16 000 000	2020-01-31
	Nordea	0,742 %	8 793 751	8 793 751	2023-10-17
	Summa skulder till kreditinstitut		40 793 751	40 793 751	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			40 793 751	40 793 751	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 793 751 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	140 710	134 400
	Sociala avgifter	44 211	42 228
	Ränta	50 975	36 534
	Avgifter och hyror	391 305	390 408
		627 201	603 570

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadprojektet har fortgått enligt plan.

Styrelsens underskrifter

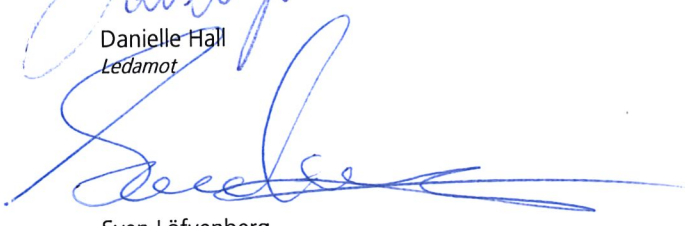
NACKA den 16 / 5 2019



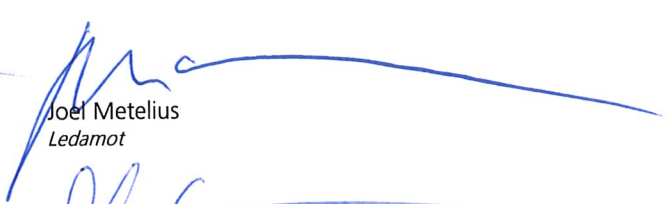
Danielle Hall
Ledamot



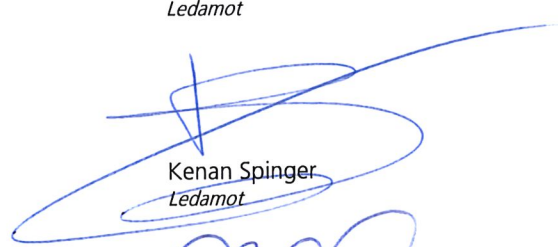
Torbjörn Kirkevold Johansson
Ledamot



Sven Löfvenberg
Ledamot



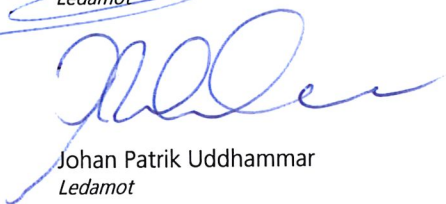
Joel Metelius
Ledamot



Kenan Springer
Ledamot



Sandra Sölvig
Ledamot



Johan Patrik Uddhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019



Stefan Persson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen
Org.nr. 769615-4736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen för år 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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 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 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 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 Ektorpsvägen för år 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 16 maj 2019

Stefan Persson

Auktoriserad revisor