

Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ekskogen
769623-9602
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

HE
EN
LO

DS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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>
David Skyman		Ordförande	2021
Martin Lundqvist	Uttråde 210317	Ledamot	2021
Rebecca Oliver		Ledamot	2021
Erik Nilsson		Ledamot	2021
Henrik Ekhlut		Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Jannis Dossis	Uttråde 210317	Suppleant	2021
Elin Eriksson		Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Jozef Silfverberg	2021
Natalie Guido	2021

Firmateckning

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

EU
HEKO
DS

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:	4 529 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 2020-10-01.

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

Stadhuset i Stockholm	Städning
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 105 877 kr och planerat underhåll för 0 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 888 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

EN
HO
HES

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Styrelsen höll en föreningsstämma 25 maj under kontrollerade corona former utomhus.

Styrelsen har genomfört en ny energideklaration under 2020 med resultatet att samtliga fastigheter hamnar i energiklass C.

I samband med omläggning av lån gjordes en extra amortering på 2,4 miljoner kronor.

Beslut har tagits om att köpa in nya cykelställ till barnvagns och cykelrummen för att få plats med fler cyklar. Klart under 2021

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 90 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.

4E EN
RW
DS

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 788	3 800	3 688	3 699
Resultat efter finansiella poster	-36	-238	-355	-250
Förändring av underhållsfond	888	817	839	137
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	267	137	-3	804
Soliditet %	77	76	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	730	730	730	733
Årsavgift för lokal, kr / kvm	887	887	887	887
Driftskostnad, kr / kvm	370	391	399	380
Ränta, kr / kvm	124	146	135	133
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	190	186	30
Lån, kr / kvm	9 865	10 536	10 682	10 937
Snittränta (%)	1,25	1,38	1,26	1,22

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 balansomsättning.

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	1 792 681	-2 045 157	-237 605
Disposition enligt föreningsstämma			-237 605	237 605
Avsättning till underhållsfond		888 000	-888 000	
Årets resultat				-36 166
Vid årets slut	152 341 000	2 680 681	-3 170 762	-36 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 282 761
Årets resultat före fondförändring	-36 166
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-888 000
Summa över/underskott	-3 206 928

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 206 928

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

EN
HE 10
DS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 585 800	3 578 414
Övriga rörelseintäkter	3	202 207	221 611
Summa rörelseintäkter		3 788 007	3 800 025
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 796 978	-1 907 697
Övriga externa kostnader	7	-176 038	-180 745
Personalkostnader	8	-94 599	-91 028
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 190 965	-1 190 966
Summa rörelsekostnader		-3 258 580	-3 370 436
Rörelseresultat		529 427	429 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 006	-667 550
Summa finansiella poster		-565 593	-667 194
Resultat efter finansiella poster		-36 166	-237 605
Årets resultat		-36 166	-237 605

EN
HOK
DS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	196 663 330	197 854 295
Summa materiella anläggningstillgångar		196 663 330	197 854 295
Summa anläggningstillgångar		196 663 330	197 854 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		283	1 465
Övriga fordringar		194 420	99 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 914	65 392
Summa kortfristiga fordringar		261 617	165 993
Kassa och bank	12	806 366	2 826 135
Summa omsättningstillgångar		1 067 983	2 992 128
SUMMA TILLGÅNGAR		197 731 313	200 846 423

EN
H=10
2)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		2 680 681	1 792 681
Summa bundet eget kapital		155 021 681	154 133 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 170 762	-2 045 157
Årets resultat		-36 166	-237 605
Summa fritt eget kapital		-3 206 928	-2 282 762
Summa eget kapital		151 814 753	151 850 919
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	30 522 300	31 106 700
Summa långfristiga skulder		30 522 300	31 106 700
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 620 400	17 104 800
Leverantörsskulder		252 266	155 706
Övriga skulder		3 480	16 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	518 114	611 683
Summa kortfristiga skulder		15 394 260	17 888 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 731 313	200 846 423

EW
RO
H= DS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	529 427	429 589
Avskrivningar	1 190 965	1 190 966
	1 720 392	1 620 555
Erhållen ränta	413	356
Erlagd ränta	-566 006	-667 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 154 799	953 361
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 243	-89 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-94 525	-55 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 049 031	808 220
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 036 000	15 794 700
Amortering av låneskulder	-17 104 800	-16 463 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 068 800	-668 800
Årets kassaflöde	-2 019 769	139 420
Likvida medel vid årets början	2 826 135	2 686 715
Likvida medel vid årets slut	806 366	2 826 135

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

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

EW
HE
DS

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

EU
H=100
D

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder		
Årsavgifter lokaler	3 236 136	3 236 136
Hyror p-platser/garage	66 516	66 516
	283 148	275 762
Summa	3 585 800	3 578 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
EI		
Överlåtelseavgifter	169 043	196 025
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 953	8 531
Övriga intäkter	9 399	2 441
	10 812	14 614
Summa	202 207	221 611

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	550	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 054	3 600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 574	19 512
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	994
VA & sanitet, installationer	10 624	10 279
Värme, installationer	2 709	1 860
Ventilation, installationer	-	5 713
El, installationer	-	1 531
Hiss	24 768	3 494
Huskropp	-	11 367
Markytor	2 923	-
Vattenskador	-	3 502
Klottersanering	5 674	3 245
Summa	105 877	65 097

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	-	53 348
Summa	-	53 348

EW
H=NO
DS

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	35 540	35 540
Teknisk förvaltning	175 544	233 690
Städning	106 115	1 719
Besiktningsskostnader	37 940	17 456
Snöröjning	-	88 700
Serviceavtal	126 723	119 878
Förbrukningsinventarier	-	3 888
Förbrukningsmaterial	54 844	20 709
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 366	4 969
El	283 254	390 422
Uppvärmning	422 424	443 447
Vatten och avlopp	138 250	131 693
Avfallshantering	58 865	53 651
Försäkringar	31 657	28 779
Systematiskt brandskyddsarbete	23 229	39 360
Bredband	175 352	175 352
Summa	1 691 101	1 789 252

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	149
Tele och post	3 465	3 555
Förvaltningskostnader	140 132	144 444
Revision	18 750	17 500
Bankkostnader	1 350	4 326
IT-tjänster	1 337	1 697
Övriga externa tjänster	3 125	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 480	4 770
Övriga externa kostnader	1 399	1 179
Summa	176 038	180 745

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	71 948	69 300
Summa	71 948	69 300
Sociala avgifter	22 651	21 728
Summa	94 599	91 028

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 190 965	1 190 966
Summa	1 190 965	1 190 966

EN
NO HE
J

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	142 915 900	142 915 900
-Mark	60 000 000	60 000 000
	202 915 900	202 915 900
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	202 915 900	202 915 900
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 061 605	-3 870 639
	-5 061 605	-3 870 639
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 190 965	-1 190 966
	-1 190 965	-1 190 966
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 252 570	-5 061 605
Redovisat värde	196 663 330	197 854 295
<i>Varav</i>		
Byggnader	136 663 330	137 854 295
Mark	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 200 000	105 200 000
Lokaler	3 554 000	3 554 000
Totalt taxeringsvärde	108 754 000	108 754 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 776 000</i>	<i>78 776 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	66 914	65 392
Summa	66 914	65 392

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	806 366	2 826 135
Summa	806 366	2 826 135

EW
H=100
DS

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 620 400	17 104 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 522 300	31 106 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	45 142 700	48 211 500

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	45 142 700	48 211 500
Summa	45 142 700	48 211 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,41 %	2021-10-30	-	14 036 000	-	14 036 000
Swedbank	1,71 %	2023-10-25	16 021 400	-	84 400	15 937 000
Swedbank	1,61 %	2020-10-27	16 520 400	-	16 520 400	-
Danske Bank	0,41 %	2022-12-30	15 669 700	-	500 000	15 169 700
Summa			48 211 500	14 036 000	17 104 800	45 142 700

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	94 600	93 000
Upplupna räntekostnader	57 763	94 669
Förutbetalda intäkter	211 974	243 960
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 750
Upplupna driftskostnader	135 027	161 304
Summa	518 114	611 683

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

HE EN
D 1000

Underskrifter

Stockholm, 2021-05-10



David Skyman
Styrelseordförande



Rebecca Oliver



Erik Nilsson



Henrik Ekhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19
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 2020.

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 2020-12-31 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.

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 2020 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 *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 2021-05-19



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

