

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Eken, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och en gemensam utomhusmiljö för umgänge och rekreation åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-21.

Föreningens, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Stormhatten 4 i Örebro kommun består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 20 bostadsrätter. Fastigheten har byggnadsår 1999-2000.

Föreningens 20 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st	2 r o k
4 st	3 r o k
10 st	4 r o k
2 st	5 r o k

Lägenhetsyta: 1 826 m²

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Avtal för tv finns med Comhem, administrativ förvaltning finns med HSB MälarDalarna samt städavtal med TS lokalvård.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Nytt portkodssystem	2019

Föreningen är delaktig i Väster Parks samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Stormhatten I, 3-11. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt anslutning för vatten och avlopp, vatten-, spill-, dagvatten- och elledningar, dräneringsanläggning samt kabel-TV. Brf Ekens andel är 1/11,5.

Stora brister i dagvattenledningarnas funktion noteras och man har rekommenderat att det är långsiktigt bäst att låta lägga nya ledningar längs de tidigare. Kostnaden för detta har beräknats till mer än 2 Mkr för 450 m ny dagvattenledning. *J. Ek*

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25 (23) medlemmar. Under året har 3 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Han Lander	ordförande
Ann-Charlotte Appelskog	vice ordförande
Sven Retelius	sekreterare
Sven Öhrman	ledamot
Monica Wakman	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Sven Retelius och suppleanten Monica Wakman.

Styrelsen har hållit 6 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Åsa Axell, Borevision.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Lander (sammankallande) och Lena Göransson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-30 i Liaskolans samlingslokal. Antalet medlemmar som deltog var 14 st varav 2 genom ombud.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört tvättning av fasader och tak, OVK med rensning av ventilationskanaler och byte av de flesta fläktarna i lägenheterna. Entrépartier har lackats, rökluckor har blivit elstyrda. Under 2021 planeras byte av fönsterlister i ytterbågar samt utvändig markanläggning, ca kostnad 95 000 kr.

Föreningen har en egen underhållsplan. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 89 400 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 795 218 kr. Under året har föreningen amorterat 950 000 kr i samband med en låneomsättning. Under 2021 ska ett lån omsättas och då kommer även en delamortering på 795 218 kr att göras.

Avgifterna var oförändrade inför 2020. Även inför 2021 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår till kronor 755 kr/kvm efter höjning. Styrelsen har inga planer att höja avgifterna de närmsta åren. *Kax*

Föreningsinformation

Utbildningar som styrelsen har deltagit i under året har varit

- Digital hantering, anordnad av HSB
- Styrelsearbete, anordnad av Bostadsrätterna
- Informationsseminarium om stämmor i Coronatider, HSB
- GDPR, hantering av personuppgifter, Bostadsrätterna

Styrelsen har även deltagit i Styrelse- och arbetsgruppsmöten i Väster Park samfällighet och Styr- och arbetsgruppsmöten inom GA2, vår gemensamhetsanläggning för värme och vatten.

Under året har medlemmarna fått information från styrelsen i form av kortprotokoll efter genomförda styrelsemöten. information angående Bredband/TV Comhem, enkät avseende intresse för laddstolpar samt information och broschyr avseende avfallssortering.

På grund av pandemin genomfördes endast en aktivitet med höststädning i oktober månad.

Då föreningen fyllde 20 år under året hoppas vi kunna ha en jubileumsaktivitet under 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 388	1 378	1 378	1 378	1 378
Resultat efter finansiella poster tkr	155	191	268	180	130
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	51%	50%	47%	48%	47%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	755	755	755	755	755
Bankskuld kr/m ²	7 007	7 528	8 021	8 024	8 030
Räntekostnader kr/m ²	110	134			
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	43%	46%			
Avsättning underhållsfond kr/m ²	49	70			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 268 000	734 011	387 021	191 218
Omföring av årets resultat enl årsstämma, stämman beslutade om UH-avs 89 400		89 400	101 818	-191 218
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-30 000	30 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		89 400	-89 400	
Årets resultat				155 142
Belopp vid årets slut	12 268 000	882 811	429 439	155 142

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	488 839
Disposition ur UH-fond	30 000
Avsatt till UH-fond	- 89 400
Årets resultat	<u>155 142</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	584 581

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	584 581
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 882 811 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 95 742 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

Brf Eken i Örebro

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 387 857	1 378 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	89 059
Summa rörelseintäkter		1 387 857	1 467 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-737 923	-760 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 660	-23 648
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 081	-26 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-225 000	-225 000
Summa rörelsekostnader		-1 035 663	-1 036 315
Rörelseresultat		352 193	431 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 352	4 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-200 403	-244 749
Summa finansiella poster		-197 051	-239 786
Årets resultat		155 142	191 218



Brf Eken i Örebro

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 410 000	25 635 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 410 000	25 635 000
Summa anläggningstillgångar		25 410 000	25 635 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	441 995	14 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 155	36 189
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		476 150	50 671
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	856 884	1 725 253
Summa omsättningstillgångar		1 333 034	1 775 924
SUMMA TILLGÅNGAR		26 743 034	27 410 924

Brf Eken i Örebro

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 268 000	12 268 000
Fond för yttre underhåll	882 811	734 011
<i>Summa bundet eget kapital</i>	13 150 811	13 002 011
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	429 439	387 021
Årets resultat	155 142	191 218
<i>Summa fritt eget kapital</i>	584 581	578 239
Summa eget kapital	13 735 392	13 580 250
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 000 000	13 745 218
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 000 000	13 745 218
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 795 218	0
Leverantörsskulder	41 442	31 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 170 982	54 058
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 007 642	85 455
Summa skulder	13 007 642	13 830 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 743 034	27 410 924



Brf Eken i Örebro

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	155 142	191 218
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	225 000	225 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	380 142	416 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 491	6 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	126 969	-155 669
Kassaflöde från löpande verksamhet	497 620	267 389
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-950 000	-900 500
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-900 500
Årets kassaflöde	-452 380	-633 111
Likvida medel vid årets början	1 725 252	2 358 363
Likvida medel vid årets slut	1 272 873	1 725 252

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



Brf Eken i Örebro**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 115 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad 0,9%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och bokförs fr o m i år innevarande år, sker enligt stadgarna.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 135 471 kr. (1 135 471 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *Max*

Brf Eken i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 378 260	1 378 260
Övriga intäkter	9 657	0
Bruttoomsättning	1 387 917	1 378 260
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	1 387 857	1 378 260
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	89 059
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	76 743	68 084
Reparationer	59 356	209 266
El	44 909	50 346
Uppvärmning	161 176	176 196
Vatten	27 922	23 615
Sophämtning	27 690	26 129
Övriga avgifter	73 368	79 558
Gemensamhetsanläggning	36 676	31 095
Förvaltningskostnader	40 618	64 049
Fastighetsavgift	28 580	27 540
Övriga driftskostnader	14 993	4 936
Planerat underhåll	145 891	0
	737 923	760 814
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 936	0
Porto och bankavgifter	3 452	0
Revisionskostnad	10 125	9 750
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 868	0
Övriga kostnader	21 279	13 898
	41 660	23 648
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 650	23 025
Sociala kostnader	7 431	3 829
	31 081	26 854
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	225 000	225 000
	225 000	225 000
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 352	4 963
	3 352	4 963
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	200 153	244 749
Övriga finansiella kostnader	250	0
	200 403	244 749

Brf Eken i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	24 150 000	24 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 150 000	24 150 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 015 000	-2 790 000
Årets avskrivningar	-225 000	-225 000
Utgående avskrivningar	-3 240 000	-3 015 000
Bokfört värde	20 910 000	21 135 000
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 500 000	4 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 500 000	4 500 000
Bokfört värde	4 500 000	4 500 000
Summa byggnader och mark	25 410 000	25 635 000
Taxeringsvärde för Stormhatten 4 i Örebro. Värdeår 2000.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 400 000	20 400 000
Byggnad - lokaler	20 400 000	20 400 000
Mark - bostäder hyreshus	9 400 000	9 400 000
Mark - lokaler	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde totalt	29 800 000	29 800 000

Brf Eken i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 604	1 102
Skattefordran	8 930	13 380
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	415 989	0
Övriga fordringar	472	0
	441 995	14 482

Not 12 Kassa och bank		
Bankkonto	853 884	1 722 253
Handkassa	3 000	3 000
	856 884	1 725 253

Not 13 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 268 000	734 011	387 021	191 218
Omöring av årets resultat enligt årsstämma, stämman beslutade om UH-avs 89 400		89 400	101 818	-191 218
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-30 000	30 000	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		89 400	-89 400	
Årets resultat				155 142
Belopp vid årets slut	12 268 000	882 811	429 439	155 142

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788952070	1,05%	2024-11-20	5 000 000	0
Stadshypotek AB	79517	0,88%	2025-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	969887	1,15%	2021-06-01	2 795 218	795 218
				12 795 218	795 218

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 000 000
 Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt
 beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 12 000 000

Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar	16 382 000	16 382 000
<i>varav frigjorda</i>	2 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	14 382 000	14 382 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 795 218	0
	2 795 218	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	115 328	0
Upplupna räntekostnader	11 416	4 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 238	49 451
	170 982	54 058

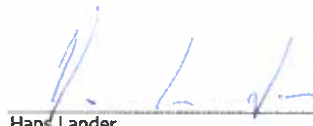
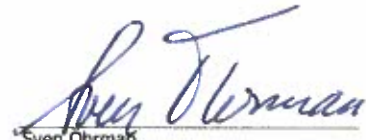
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

dx

Brf Eken i Örebro**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Örebro, 2021-05-26


Ann-Charlotte Appelskog
Hans Lander
Sven Ohlman
Sven Retelius

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24

Åsa Axell
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eken, org.nr. 769604-7302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken för år 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 31 december 2020 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Orebro den 24 maj 2021



Åsa Axel

BoRevision i Sverige AB