



Årsredovisning 2019

Brf Östra Åkanten
Org. 769623-5253

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, Kviberg 741:188 i Göteborgs kommun förvärvades 2014-09-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Soldathemsgatan 12-16. Fastigheten färdigställdes 2015 och har värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 076 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 25 öppna parkeringsplatser och 4 gäst- och handikapplatser.

Lägenhetsfördelning
13 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten.

Fastigheten deltar även i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning.

Föreningens fastighet äger andel i

marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m m. Marksamfälligheten har i sin helhet upplåtits för nämnda gemensamhetsanläggningar. Föreningen kommer också att delta i gemensamhetsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret.

I föreningens fastighet finns upplåtet ledningsrätt till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa t.o.m. 30 september. Fr.o.m. 1 oktober tecknades i stället nytt avtal med Bostadsrätternas försäkringsbolag Söderberg & Partners. Samtidigt tecknades gemensamt bostadsrättstillägg. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-27. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 67 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 68. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Barbro Magnusson	ledamot/ordf.
Björn Hallin	ledamot/kassör
Fredrik Hallin	ledamot/sekr.
Lena Salomonsson	ledamot
Felix Johansson	ledamot
Christian Andersson	suppleant
Linus Jernbom	suppleant

Till **revisor** har Jonas Lindgren, Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Gill Olsson, Ulf Jönsson och Kerstin Grevillius varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är något bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på löpande amortering samt den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av

föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Under året har föreningens lån amorterats med 959 Kkr. kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fonden.

Planerat underhållsbehov, i februari togs en underhållsplan fram som omfattar ca 50 år framåt. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Ny ekonomisk plan, som tar hänsyn till kostnaderna i underhållsplanen, ska upprättas.

Planerat underhåll de närmaste åren Under hösten 2020 ska obligatorisk ventilationskontroll OVK genomföras. Denna kontroll ska ske vart 6:e år. 2021 ska spillvattenledningar spolade och filmas. 2024 ska enligt planen lägenhetsdörrar smörjas och justeras. 2026 ska mer omfattande åtgärder genomföras, t.ex. funktionsbesiktning av balkonger samt smörjning, justering m.m. av fönster och fönsterdörrar. Enligt planen ska handledare i trapporna skrapas och målas.

Avtalet med JM gällde t.o.m. 23 november 2019. I anslutning till att avtalet upphört har slutbesiktningar genomförts av alla delar i fastigheten och av marken. De anmärkningar som framkom vid besiktningarna kommer att åtgärdas i början av år 2020. Åtgärder på fasaderna sker längre fram på våren.

Nya avtal. Med SBC har avtal tecknats fr.o.m. 1 juli för städning av trapphus och entréer. Utförare är Kinga AB. Avtal har också tecknats med SafeTeam i Sverige AB avseende service av rökluckorna. Serviceavtal för hissarna tecknades med Kone och gäller fr.o.m. 24 november. Kiwa Inspecta AB ska besiktiga hissarna årligen enligt nytt avtal.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA har genomförts. En uppstart med bl.a. ny dokumen-

tation gjordes tillsammans med SBC och därefter har informationsmaterial sammanställts och delats ut till medlemmarna. Utbildning av styrelsen har genomförts. Brandsläckare har satts upp i entréernas källarplan. SBA ska ske löpande med bl.a. kvartalsvisa inspektioner.

Ledbelysning har av miljö- och energi-besparande skäl installerats i samtliga trapphus, entréer och i gemensamma utrymmen.

Gemensamma städdagar Den 28 april och den 6 oktober genomfördes tillsammans med BRF Västra Åkanten gemensamma städdagar som avslutades med korvgrillning och fika.

Rensning av cyklar

I samband med städdagen den 28 april genomfördes i cykelförrådet en rensning av cyklar som saknar ägare. Cyklarna (totalt 11 stycken samt vissa tillbehör) förvaras säkert på annan plats tills det är dags att föra bort dem för gott

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	57 000 000	30 415 000	184 560	757 429	229 236	88 586 225
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			92 280	-92 280		
Balanseras i ny räkning				229 236	-229 236	
Årets resultat					252 627	252 627
Belopp vid årets utgång	57 000 000	30 415 000	276 840	894 385	252 627	88 838 852

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 371	2 378	2 397	2 365	1 191
Resultat efter finansiella poster, Kkr	253	229	462	350	130
Soliditet, %	76,5	76	75	74	74,0
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	37 522	37 773	38 024	38 275	38 526
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 767	9 079	9 391	9 781	10 015
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	1,36	1,35	1,33	1,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,4	24,0	25	26	26

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

V

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	894 385
Årets resultat	252 627
	1 147 012
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	92 280
I ny räkning överföres	1 054 732
	1 147 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 371 132	2 378 348
Övriga rörelseintäkter		0	14 100
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 371 132	2 392 448
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-731 638	-843 429
Övriga externa kostnader	4	-150 072	-82 012
Personalkostnader	5	-79 045	-65 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-786 370	-784 788
Summa rörelsens kostnader		-1 747 125	-1 775 261
Rörelseresultat		624 007	617 187
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-371 380	-387 951
Summa finansiella poster		-371 380	-387 951
Resultat efter finansiella poster		252 627	229 236
Årets resultat		252 627	229 236

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	115 418 715	116 190 409
Inventarier, verktyg och installationer	7	200 625	130 040
Summa materiella anläggningstillgångar		115 619 340	116 320 449
Summa anläggningstillgångar		115 619 340	116 320 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 260	74 158
Summa kortfristiga fordringar		93 318	74 158
Kassa och bank		431 000	506 664
Summa omsättningstillgångar		524 318	580 822
SUMMA TILLGÅNGAR		116 143 658	116 901 271



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 415 000	87 415 000
Fond för yttre underhåll	276 840	184 560
Summa bundet eget kapital	87 691 840	87 599 560
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	894 385	757 430
Årets resultat	252 627	229 236
Summa fritt eget kapital	1 147 012	986 666
Summa eget kapital	88 838 852	88 586 226
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	26 009 202	26 968 438
Summa långfristiga skulder	26 009 202	26 968 438
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	959 236	959 236
Leverantörsskulder	87 651	48 763
Övriga skulder	33 224	2 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 493	336 582
Summa kortfristiga skulder	1 295 604	1 346 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 143 658	116 901 271

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	624 007	617 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	786 370	784 788
Erlagd ränta	-371 380	-387 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 038 997	1 014 024
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-19 160	54 295
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	38 888	-54 815
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-89 892	-491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	968 833	1 013 013
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-85 261	-143 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 261	-143 134
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-959 236	-959 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-959 236	-959 236
Förändring av likvida medel	-75 664	-89 357
Likvida medel vid årets början	506 664	596 021
Likvida medel vid årets slut	431 000	506 664

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år
Installationer	20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 066 700	2 067 347
	Vatten bostäder	80 045	88 421
	Hyresintäkter parkering moms	113 175	112 425
	TV, Tele, Data	108 991	108 990
	Övriga intäkter	2 221	15 265
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 371 132	2 392 448

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	37 175	38 887
	Fastighetsel	107 905	92 887
	Fjärrvärme	127 786	177 929
	Vatten	75 935	73 211
	Gemensamhetsanläggningar	135 840	100 000
	Bredband	109 331	109 228
	Reparationer och underhåll	44 683	104 800
	Fastighetsförsäkring	30 932	28 412
	Övriga driftkostnader	62 051	118 075
	Summa driftkostnader	731 638	843 429

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	57 811	57 517
	Revisionsarvode	15 375	12 500
	Konsultarvoden	12 500	0
	Övriga externa kostnader	64 386	11 995
	Summa övriga externa kostnader	150 072	82 012

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	60 500	45 500
	Lön	5 153	4 200
	Sociala avgifter	13 392	15 332
	Summa personalkostnader	79 045	65 032

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	118 700 000	118 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 700 000	118 700 000
	Ingående avskrivningar	-2 509 591	-1 737 897
	Årets avskrivningar	-771 694	-771 694
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 281 285	-2 509 591
	Utgående redovisat värde	115 418 715	116 190 409
	Redovisat värde byggnader	89 693 891	90 465 585
	Redovisat värde mark	25 724 824	25 724 824
	Summa redovisat värde	115 418 715	116 190 409
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 200 000	54 200 000
	varav byggnader:	51 000 000	42 000 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	143 134	0
	Årets anskaffningar	85 261	143 134
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 395	143 134
	Ingående avskrivningar	-13 094	0
	Årets avskrivningar	-14 676	-13 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 770	-13 094
	Utgående redovisat värde	200 625	130 040

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10-20 år.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 702	22 034
	Upplupna intäkter vatten	25 017	28 348
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	56 541	23 776
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 260	74 158

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	3 836 944	3 836 944
	Amortering efter 5 år	22 172 258	23 131 494
	Summa långfristiga skulder	26 009 202	26 968 438

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	0,89	330 960	8 853 180
Stadshypotek	2021-06-01	1,89	318 000	9 169 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,22	310 276	8 946 258
Summa			959 236	26 968 438
Avgår kortfristig del				959 236
Summa långfristiga skulder				26 009 202

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	184 748	181 454
	Revision	15 000	15 000
	Upplupna driftkostnader	6 953	80 332
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	0	59 796
	Upplupna räntekostnader	8 792	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 493	336 582

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 285 000	31 285 000
Summa ställda säkerheter	31 285 000	31 285 000

Göteborg 2020-03-06



Barbro Magnusson



Björn Hallin



Fredrik Hallin



Lena Salomonsson



Felix Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4-2020.

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Åkanten
organisationsnummer 769623-5253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Åkanten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Åkanten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 22 april 2020

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor