Årsredovisning 2019

Brf Ekebyvägen 26-32

Org. 769629-3997

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

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.

Föreningens fastighet, Vallentuna-Ekeby 2:274 i Vallentuna kommun förvärvades 2015-10-15.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Ekebyvägen 26-32. Fastigheten byggdes 1992 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 994 kvm, varav 3 994 utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning
16 st 1,5 rum och kök
20 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 51 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig under 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Byte grovtvättmaskin	2018
Energideklaration	2018
Spolning dagvattenbrunnar	2018
Badrumsrenovering, hyresrätter	2018
Underhåll brandskyddsluckor	2018
Byte köksfläktar	2018
Fjärrvärmeinstallation	2018
Fasadmålning	2017
Renovering hyresrätter	2017
Hissreparationer	2017
Målning trapphus, sophus, tvättstuga och cykelförråd	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-07-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-12.
Styrelsen har sitt säte i Vallentuna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick

vid årets början till	65
Tillkomna medlemmar	4
Utträdda medlemmar	7
Antalet medlemmar vid årets slut	62

Under året har 4 överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars-Erik Svensk	ledamot/ordf
Anna Johansson	ledamot
Jessica Borgström	ledamot
Bertil Thurén	ledamot
Mikael Hassvik	ledamot
Annelie Ohlsson Anderbjörk	ledamot
Helené Brunnström	suppleant
Jacob Lövgren Nilsson	suppleant

Till ***revisor*** har Deloitte AB och Jörgen Johansson, förtroendevald revisor, valts.

Valberedningen består av Christina Svensk och Ulla-Stina Frykberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14. 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

Tillsammans med Brf Hammarbacken har föreningen påbörjat upprustningen av den gemensamma lekplatsen samt asfalterat gemensam tillfartsväg.

Föreningen har också påbörjat mätning av radon i vår fastighet.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på stora kostnader för planerade underhållsåtgärder. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 809 Kkr beroende på ett nytt lån på 2 000 Kkr samt amortering med 325 Kkr.

Under 2019 har årsavgiften höjts med 4 % och i samband med budgetarbete inför 2020 beslutade styrelsen om en höjning med 10 % från 1 januari 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där kostnaden eller investeringen belastat föreningens kassaflöde under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Storstädning i trapphus och tvättstuga	43
Asfaltering gemensam väg med Brf Hammarbacken	118
Stamspolning	76
Underhåll av hyresrätter	40
Upprustning lekplats	18
Upprättande underhållsplan	52
Byte tvättmaskin	48

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 963 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/ Kkr*
Byte takfotsnät	2020	15
Målning fönster, fönsterdörrar	2020	282
Renovering, hyresrätter	2020	480
Byte/målning av skiljeväggar, balkonger	2020	58
Målning/lagning, carportar	2020	128

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**57 863 600**	**33 806**	**157 200**	**-2 678 102**	**-1 401 680**	**53 974 824**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			157 200	-157 200		
Ianspråktagande yttre fond			-314 400	314 400		
Balanseras i ny räkning				-1 401 680	1 401 680	
Årets resultat					-553 428	-553 428
Belopp vid årets utgång	**57 863 600**	**33 806**	**0**	**-3 922 582**	**-553 428**	**53 421 396**

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 276	3 048	2 788	2 827	631
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-553	-1 402	-955	-1 395	-208
Soliditet, %	53,4	54,5	55,0	55,1	51,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	633	569	541	541	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 135	13 611	13 713	13 783	16 234
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 111	18 111	18 111	18 111	18 218
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,12	1,03	2,03	3,03	1,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	46,6	44,5	44,5	44,3	48,1

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 922 582
Årets resultat	-553 428
	-4 476 010
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	935 000
Ur yttre fond ianspråktas	-277 900
I ny räkning överföres	-5 133 110
	-4 476 010

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

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 276 201	3 048 184
Summa rörelsens intäkter m.m.		**3 276 201**	**3 048 184**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 184 270	-2 912 939
Övriga externa kostnader	4	-252 879	-181 141
Personalkostnader	5	-102 271	-100 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792 666	-782 045
Summa rörelsens kostnader		**-3 332 086**	**-3 977 055**
Rörelseresultat		**-55 885**	**-928 871**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-497 543	-472 809
Summa finansiella poster		**-497 543**	**-472 809**
Årets resultat		**-553 428**	**-1 401 680**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	97 008 597	97 786 914
Inventarier och installationer	7	273 911	288 260
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 282 508**	**98 075 174**
Summa anläggningstillgångar		**97 282 508**	**98 075 174**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 010	16 530
Övriga fordringar		237	85 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	192 171	181 693
Summa kortfristiga fordringar		**235 418**	**283 432**
Kassa och bank		**2 428 964**	**620 181**
Summa omsättningstillgångar		**2 664 382**	**903 613**
SUMMA TILLGÅNGAR		**99 946 890**	**98 978 787**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 897 406	57 897 406
Yttre fond		0	157 200
Summa bundet eget kapital		**57 897 406**	**58 054 606**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 922 582	-2 678 102
Årets resultat		-553 428	-1 401 680
Summa fritt eget kapital		**-4 476 010**	**-4 079 782**
Summa eget kapital		**53 421 396**	**53 974 824**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 709 854	43 162 774
Summa långfristiga skulder		**44 709 854**	**43 162 774**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	452 920	324 920
Leverantörsskulder		85 785	272 721
Aktuell skatteskuld		173 696	169 728
Övriga skulder		553 688	606 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	549 551	467 353
Summa kortfristiga skulder		**1 815 640**	**1 841 189**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**99 946 890**	**98 978 787**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-55 885	-928 871
Avskrivningar	792 666	782 045
Erlagd ränta	-497 543	-472 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**239 238**	**-619 635**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-26 480	4 079
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	74 494	-124 185
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-186 936	210 065
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	33 387	-120 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**133 703**	**-650 463**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier och installationer	0	-291 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-291 988**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	2 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-324 920	-324 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 675 080**	**-324 920**
Förändring av likvida medel	**1 808 783**	**-1 267 371**
Likvida medel vid årets början	620 181	1 887 552
Likvida medel vid årets slut	**2 428 964**	**620 181**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Inventarier och installationer	10 - 25 år

Fastighetsskatt
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utfrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyreintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	2 023 848	1 818 268
	Hyresintäkter	1 046 122	1 077 949
	Bredbandsanslutning	192 168	144 126
	Övriga intäkter	14 063	7 841
	Summa årsavgifter och hyreintäkter	**3 276 201**	**3 048 184**

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	82 333	80 135
	Städ och entrémattor	134 179	87 078
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	12 563
	Reparation och underhåll	176 308	189 908
	Planerat underhåll	277 900	901 534
	Fastighetsel	128 394	151 686
	Fjärrvärme	432 298	482 419
	Vatten/avlopp	201 305	276 993
	Sophantering	116 609	110 563
	Snöröjning/sandning	24 313	58 216
	Yttre skötsel	58 592	44 783
	Kabel TV och Bredband	248 492	249 987
	Fastighetsskatt	88 128	85 567
	Försäkringspremier	105 816	93 851
	Övriga driftskostnader	109 603	87 656
	Summa driftkostnader	**2 184 270**	**2 912 939**

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	107 255	102 608
	Revisionsarvode	21 140	17 500
	IT-tjänster	8 461	5 756
	Konsultarvoden	54 804	10 959
	Serviceavgift till brf-organisation	6 150	6 030
	Kostnader för årsstämma	7 938	9 625
	Bankkostnader	4 013	3 070
	Övriga externa kostnader	43 118	25 593
	Summa övriga externa kostnader	**252 879**	**181 141**

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	76 800	76 800
	Sociala avgifter	25 471	24 130
	Summa personalkostnader	**102 271**	**100 930**

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 287 980	100 287 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 287 980	100 287 980
	Ingående avskrivningar	-2 501 066	-1 722 749
	Årets avskrivningar	-778 317	-778 317
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 279 383	-2 501 066
	Utgående redovisat värde	**97 008 597**	**97 786 914**
	Redovisat värde byggnader	74 552 297	75 330 614
	Redovisat värde mark	22 456 300	22 456 300
	Summa redovisat värde	**97 008 597**	**97 786 914**

NOTER

	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	65 800 000	52 400 000
	varav byggnader:	47 000 000	41 000 000

Not 7	**Inventarier och installationer**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	291 988	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	291 988
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 988**	**291 988**
	Årets avskrivningar	-14 349	-3 728
	Utgående redovisat värde	**273 911**	**288 260**

Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Försäkringspremier	89 992	81 060
	Ekonomisk förvaltning	25 693	25 066
	Bredband/Kabel-TV	62 595	62 123
	Övriga förutbetalda kostnader	13 891	13 444
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**192 171**	**181 693**

Not 9	**Långfristiga skulder**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Amortering inom 1 år	452 920	324 920
	Amortering inom 2 till 5 år	1 811 680	1 299 680
	Amortering efter 5 år	42 898 174	41 863 094
	Summa långfristiga skulder	**45 162 774**	**43 487 694**

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-01-20	1,20		14 149 994
Stadshypotek	2020-09-30	1,49	224 920	9 212 780
Stadshypotek	2021-09-30	0,99		10 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	1,95	100 000	9 800 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,05	128 000	2 000 000
Summa			**452 920**	**45 162 774**
Avgår kortfristig del				**452 920**
Summa långfristiga skulder				**44 709 854**

Not 10	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Förutbetalda årsavgifter	260 986	205 357
	Upplupna räntor	100 930	90 747
	Upplupna arvoden/sociala avgifter	100 930	100 930
	Övriga upplupna kostnader	86 705	70 319
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**549 551**	**467 353**

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
	Summa ställda säkerheter	**52 500 000**	**52 500 000**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Vallentuna den 18/5-2020

Lars-Erik Svensk
Ordförande

Mikael Hassvik

Bertil Thurém

Annelie Ohlsson Anderbjörk

Anna Johansson

Jessica Borgström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 - 2020

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

Jörgen Johansson
Förtroendevald revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekebyvägen 26-32
organisationsnummer 769629-3997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekebyvägen 26-32 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. 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 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 Ekebyvägen 26-32 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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 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

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 27 maj 2020

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor