



Årsredovisning 2020

Brf Ekebyvägen 26-32

Org. 769629-3997

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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 53 upplåtna med bostadsrätt och 11 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
Asfaltering gemensam väg med Brf Hammarbacken	2019
Stampsolning	2019
Underhåll av hyresrätter	2019
Upprustning lekplats	2019
Byte tvättmaskin	2019
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
Balkongskärmar	2020
Radonmätning	2020
Torkskåp tvättstugan	2020
Projektledare yttreunderhåll	2020

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko 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 61
Tillkomna medlemmar 5
Utträdna medlemmar 5
Antalet medlemmar vid årets slut 61

Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars-Erik Svensk	ledamot/ordf
Gisela Farrenkopf	ledamot
Helene Hegardt	ledamot
Anna Johansson	ledamot
Bertil Thurén	ledamot
Johan Lundqvist	suppleant
Jacob Löfgren Nilsson	suppleant

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

Valberedningen består av Helene Brunström och Marie Olander, 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

Föreningen har med hjälp av en projektledare påbörjat arbete med renovering/ målning av fönster, fönsterdörrar, carportar, stuprör och trapphus.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Anledningen till underskottet beror på att föreningen upplåtit två hyreslägenheter vilket genererat i lägre hyresintäkter samt försäljningskostnader i form av mäklararvode och annonskostnader.

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 3 103 Kkr beroende på inbetalda insatser på 3 555 Kkr samt amortering med 453 Kkr.

Under 2020 har årsavgiften höjts med 10 % och i samband med budgetarbete inför 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Balkongskärmar	159
Radonmätning	7
Torkskåp tvättstugan	29
Projektledare yttreunderhåll	98

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1'302 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	2021	15
Målning fönster, fönsterdörrar	2021	282
Renovering, hyresrätter	2021	480
Stuprörs byte	2021	240
Målning/lagning carportar	2021	150
Trapphus målning	2021	135

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 863 600	33 806	0	-3 922 582	-553 428	53 421 396
Resultatdisp enl stämman:						
Upplåtelser	2 269 420	1 285 580				3 555 000
Avsättning till yttre fond			657 100			
Balanseras i ny räkning				-1 210 528	553 428	
Årets resultat					-464 089	-464 089
Belopp vid årets utgång	60 133 020	1 319 386	657 100	-5 133 110	-464 089	56 512 307

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 434	3 276	3 048	2 788	2 827
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-464	-553	-1 402	-955	-1 395
Soliditet, %	55,2	53,4	54,5	55,0	55,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	703	633	569	541	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 459	14 135	13 611	13 713	13 783
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 271	18 111	18 111	18 111	18 111
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,19	1,12	1,03	2,03	3,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	46,5	46,6	44,5	44,5	44,3

* 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	-5 133 110
Årets resultat	-464 089
	<hr/>
	-5 597 199
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	935 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-249 600
I ny räkning överföres	-6 282 599
	<hr/>
	-5 597 199

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 + Ed
 JED MS BT
 GF
 27
 a

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>3 433 816</u>	<u>3 276 201</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 433 816	3 276 201
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 183 795	-2 184 270
Övriga externa kostnader	4	-281 889	-252 879
Personalkostnader	5	-100 931	-102 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-793 618</u>	<u>-792 666</u>
Summa rörelsens kostnader		-3 360 233	-3 332 086
Rörelseresultat		73 583	-55 885
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-537 672</u>	<u>-497 543</u>
Summa finansiella poster		-537 672	-497 543
Resultat efter finansiella poster		-464 089	-553 428
Årets resultat		-464 089	-553 428

JES
BT
CF
a

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	96 230 280	97 008 597
Inventarier och installationer	7	259 562	273 911
Inventarier och verktyg	8	28 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 518 346	97 282 508
Summa anläggningstillgångar		96 518 346	97 282 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		51 283	43 010
Övriga fordringar		89 550	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	197 454	192 171
Summa kortfristiga fordringar		338 287	235 418
Kassa och bank		5 601 389	2 428 964
Summa omsättningstillgångar		5 939 676	2 664 382
SUMMA TILLGÅNGAR		102 458 022	99 946 890



BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 452 406	57 897 406
Fond för yttre underhåll	657 100	0
Summa bundet eget kapital	62 109 506	57 897 406
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 133 110	-3 922 582
Årets resultat	-464 090	-553 428
Summa fritt eget kapital	-5 597 200	-4 476 010
Summa eget kapital	56 512 306	53 421 396
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 20 106 940	44 709 854
Summa långfristiga skulder	20 106 940	44 709 854
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 24 602 914	452 920
Leverantörsskulder	87 445	85 785
Aktuell skatteskuld	101 194	173 696
Övriga skulder	498 115	553 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 549 108	549 551
Summa kortfristiga skulder	25 838 776	1 815 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	102 458 022	99 946 890



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 582	-55 885
Avskrivningar	793 618	792 666
Erlagd ränta	-537 672	-497 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	329 528	239 238
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 273	-26 480
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-94 596	74 494
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 660	-186 936
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-128 518	33 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 801	133 703
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier och verktyg	-29 456	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 456	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	3 555 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	2 000 000
Amortering långfristiga lån	-452 920	-324 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 102 080	1 675 080
Förändring av likvida medel	3 172 425	1 808 783
Likvida medel vid årets början	2 428 964	620 181
Likvida medel vid årets slut	5 601 389	2 428 964

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyreintäkter	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	2 299 816	2 023 848
	Hysesintäkter	924 225	1 046 122
	Bredbandsanslutning	195 622	192 168
	Övriga intäkter	14 153	14 063
	Summa årsavgifter och hyreintäkter	3 433 816	3 276 201

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	85 800	82 333
	Städ och entrémattor	97 203	134 179
	Reparation och underhåll	336 624	176 308
	Fastighetsel	108 632	128 394
	Fjärrvärme	396 668	432 298
	Vatten/avlopp	203 092	201 305
	Sophantering	127 124	116 609
	Snöröjning/sandning	7 075	24 313
	Yttre skötsel	55 229	58 592
	Kabel TV och Bredband	249 383	248 492
	Fastighetsskatt	91 456	88 128
	Försäkringspremier	128 275	105 816
	Övriga driftkostnader	47 635	109 603
	Summa driftkostnader	2 183 795	2 184 270
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	107 391	107 255
	Revisionsarvode	18 125	21 140
	IT-tjänster	9 341	8 461
	Konsultarvoden	17 441	54 804
	Serviceavgift till brf-organisation	6 270	6 150
	Kostnader för årsstämma	0	7 938
	Bankkostnader	3 653	4 013
	Övriga externa kostnader	119 668	43 118
	Summa övriga externa kostnader	281 889	252 879
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	76 800	76 800
	Sociala avgifter	24 131	25 471
	Summa personalkostnader	100 931	102 271

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 287 980	100 287 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 287 980	100 287 980
	Ingående avskrivningar	-3 279 383	-2 501 066
	Årets avskrivningar	-778 317	-778 317
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 057 700	-3 279 383
	Utgående redovisat värde	96 230 280	97 008 597
	Redovisat värde byggnader	73 773 980	74 552 297
	Redovisat värde mark	22 456 300	22 456 300
	Summa redovisat värde	96 230 280	97 008 597

J. E. J.
BT
sd
CEK
W

NOTER

Taxeringsvärde				
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	65 800 000	65 800 000		
varav byggnader:	47 000 000	47 000 000		
Not 7 Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	291 988	291 988		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 988	291 988		
Årets avskrivningar	-14 349	-14 349		
Utgående redovisat värde	259 562	273 911		
Not 8 Inventarier och verktyg	2020-12-31	2019-12-31		
Inköp	29 456	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 456	0		
Årets avskrivningar	-952	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-952	0		
Utgående redovisat värde	28 504	0		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
Försäkringspremier	93 540	89 992		
Ekonomisk förvaltning	26 746	25 693		
Bredband/Kabel-TV	61 148	62 595		
Övriga förutbetalda kostnader	16 020	13 891		
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 454	192 171		
Not 10 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
Amortering inom 1 år	0	452 920		
Amortering inom 2 till 5 år	1 811 680	1 811 680		
Amortering efter 5 år	18 295 260	42 898 174		
Summa långfristiga skulder	20 106 940	45 162 774		
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
			2021	2020-12-31
Stadshypotek	2021-09-30	0,99	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,95	100 000	9 700 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,05	128 000	1 872 000
Stadshypotek	2022-09-30	0,86	224 920	8 987 860
Stadshypotek	2021-01-20	1,45	14 149 994	14 149 994
Summa			24 602 914	44 709 854
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-24 602 914
Lån för villkorsändring under 2021				
Summa långfristiga skulder				20 106 940
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
Förutbetalda årsavgifter	289 412	260 986		
Upplupna räntor	94 353	100 930		
Upplupna arvoden/sociala avgifter	95 979	100 930		
Övriga upplupna kostnader	69 364	86 705		
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	549 108	549 551		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "M", "C", and "S".

NOTER

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
	Summa ställda säkerheter	52 500 000	52 500 000

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av 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.

07-05-2021, Vallentuna

Lars-Erik Svensk

Gisela Farrenkopf

Helene Hegardt

Anna Johansson

Bertil Thurén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5- 2021.

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

Jörgen Johansson
Förtroendevald revisor

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 uppger, 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 Ekebyvägen 26-32 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 13 maj 2021

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor