

Årsredovisning 2021

BRF EKEBYVÄGEN 26-32

769629-3997



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKEBYVÄGEN 26-32

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-07-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet Vallentuna-Ekeby 2:274 i Vallentuna kommun förvärvades 2015-10-15. Fastigheten består av fyra flerbostadshus på adress Ekebyvägen 26-32. Fastigheten byggdes 1992 och har värdeår 1992.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 3 992 kvm.

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

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Lars-Erik Svensk	Ordförande
Anna Johansson	Ledamot
Heléne Hegardt	Ledamot
Gisela Farrenkopf	Ledamot
Johan Lundqvist	Ledamot
Urban Albertsson	Ledamot
Jörgen Gustafsson	Suppleant
Jacob Lövgren Nilsson	Suppleant

Valberedning

Heléne Brunnström och Marie Olander.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Lindgren	Auktoriserad revisor	Deloitte
Jörgen Johansson	Förtroendevald revisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Extra föreningsstämma hölls 2021-07-26 för att besluta om fällning av träd samt nedgrävd sophantering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	Renovering carportar
2021	Badrumsrenovering hyresrätt
2021	Underhåll hyresätter
2021	Byte av tvättmaskin i tvättstugan
2021	Nedtagning av träd
2021	Stålkantar vid buskar/rabatter
2020	Balkongskärmar
2020	Radonmätning
2020	Torkskåp i tvättstugan

2019	Asfaltering gemensam väg med Brf Hammarbacken
2019	Stamspolning
2019	Underhåll av hyresrätter
2019	Upprustning lekplats
2019	Byte tvättmaskin
2018	Byte grovtvättmaskin
2018	Energideklaration
2018	Spolning dagvattenbrunnar
2018	Badrumsrenovering hyresrätter
2018	Underhåll brandskyddsluckor
2018	Byte köksfläktfilter
2018	Fjärrvärmeinstallation
2017	Fasadmålning
2017	Hissreparationer
2016	Målning trapphus, sophus, tvättstuga och cykelförråd

Underhållsplan

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

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.

Planerade underhåll:

2022	Byte takfotsnät	60 Kkr
2022	Målning fönster/balkonger	2 400 Kkr
2022	Renovering hyresrätter	250 Kkr
2022	Nedgrävda avfallsbehållare	164 Kkr

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning t.o.m. 2021-12-31	Simpleko AB
Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2022-01-01	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året sålt en hyresrätt vilket haft en positiv påverkan på likviditeten, men även påverkat hyresintäkterna som därmed sjunkit. Renoveringen av föreningens carportar har till största delen slutförts under året och har gjort att underhållskostnaderna är betydligt högre än normalt.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året upphandlat ny ekonomisk förvaltning som kommer att påbörjas med start från början av nästa räkenskapsår.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Ingen höjning är planerad för 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 443 249	3 433 816	3 276 201	3 048 184
Resultat efter fin. poster	-2 088 372	-464 090	-553 428	-1 401 680
Soliditet, %	55	55	53	55
Yttre fond	1 342 500	657 100	-	157 200
Taxeringsvärde	65 800 000	65 800 000	65 800 000	52 400 000
Bostadsyta, kvm	3 992	3 994	3 994	3 994
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	699	692	633	569
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 086	11 194	11 308	10 888
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,19	1,12	1,03
Belåningsgrad, %	46,37	46,46	46,60	44,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	60 133 020	-	1 023 000	61 156 020
Upplåtelseavgifter	1 319 386	-	627 000	1 946 386
Fond, yttre underhåll	657 100	-	685 400	1 342 500
Balanserat resultat	-5 133 110	-464 090	-685 400	-6 282 599
Årets resultat	-464 090	464 090	-2 088 372	-2 088 372
Eget kapital	56 512 307	0	-438 372	56 073 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 282 599
Årets resultat	-2 088 372
Totalt	<u><u>-8 370 971</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	935 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 856 390
Balanseras i ny räkning	-7 449 581
	<u><u>-8 370 971</u></u>

Anledningen till underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten.

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 även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde om 227 tkr för 2021.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 443 249	3 433 816
Summa rörelseintäkter		3 443 249	3 433 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 887 935	-2 178 637
Övriga externa kostnader	7	-260 321	-287 048
Personalkostnader	8	-106 352	-100 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-799 414	-793 618
Summa rörelsekostnader		-5 054 022	-3 360 233
RÖRELSERESULTAT		-1 610 773	73 583
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 599	-537 672
Summa finansiella poster		-477 599	-537 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 088 372	-464 090
ÅRETS RESULTAT		-2 088 372	-464 090

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	95 451 960	96 230 280
Maskiner, inventarier och installationer	10	317 947	288 066
Summa materiella anläggningstillgångar		95 769 907	96 518 346
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 769 907	96 518 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 097	51 283
Övriga fordringar		6 598	89 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	199 169	197 454
Summa kortfristiga fordringar		236 864	338 287
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 373 952	5 601 390
Summa kassa och bank		5 373 952	5 601 390
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 610 816	5 939 677
SUMMA TILLGÅNGAR		101 380 723	102 458 023

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 102 406	61 452 406
Fond för yttre underhåll		1 342 500	657 100
Summa bundet eget kapital		64 444 906	62 109 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 282 599	-5 133 110
Årets resultat		-2 088 372	-464 090
Summa fritt eget kapital		-8 370 971	-5 597 199
SUMMA EGET KAPITAL		56 073 935	56 512 307
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		367 720	497 642
Summa avsättningar		367 720	497 642
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12-13	35 265 994	20 106 940
Summa långfristiga skulder		35 265 994	20 106 940
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	8 990 940	24 602 914
Leverantörsskulder		398 317	87 445
Skatteskulder		8 555	101 194
Övriga kortfristiga skulder		0	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	275 263	549 108
Summa kortfristiga skulder		9 673 075	25 341 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 380 723	102 458 023

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	5 601 390	2 428 964
Resultat efter finansiella poster	-2 088 372	-464 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	799 414	793 618
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 288 958	329 528
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 423	-102 869
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 085	-126 858
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 243 620	99 801
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-50 975	-29 456
Kassaflöde från investeringar	-50 975	-29 456
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	1 520 078	3 555 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-452 920	-452 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 067 158	3 102 080
Årets kassaflöde	-227 438	3 172 425
Likvida medel vid årets slut	5 373 952	5 601 390

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekebyvägen 26-32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	4-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Bredbandsanslutning	202 216	195 622
Hysesintäkter, bostäder	844 080	924 225
Årsavgifter, bostäder	2 362 194	2 299 816
Övriga intäkter	34 759	14 153
Summa	3 443 249	3 433 816

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	20 298	4 371
Fastighetsskötsel	83 167	85 800
Snöröjning / sandning	18 950	7 075
Städ och entrémattor	93 647	97 203
Trädgårdsarbete	96 780	55 229
Övrigt	31 136	37 605
Summa	343 978	287 282

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	220 601	336 624
Underhåll	1 856 390	249 600
Summa	2 076 991	586 225

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	135 199	108 632
Sophämtning	125 821	127 124
Uppvärmning	480 499	396 668
Vatten	251 292	203 092
Summa	992 811	835 516

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	246 735	249 383
Fastighetsskatt	93 376	91 456
Försäkringspremier	134 044	128 275
Övrigt	0	500
Summa	474 155	469 614

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	4 083	3 653
Ekonomisk förvaltning	112 012	107 391
Förbrukningsmaterial	19 073	5 159
IT-tjänster	10 589	9 341
Konsultkostnader	1 094	17 441
Revisionsarvoden	23 385	18 125
Serviceavgift till brf-organisation	6 400	6 270
Övriga förvaltningskostnader	83 686	119 668
Summa	260 321	287 048

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	24 917	24 131
Styrelsearvoden	81 435	76 800
Summa	106 352	100 931

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100 287 980	100 287 980
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>100 287 980</u>	<u>100 287 980</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 057 700	-3 279 383
Årets avskrivning	-778 320	-778 317
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 836 020</u>	<u>-4 057 700</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>95 451 960</u></u>	<u><u>96 230 280</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 456 300	22 456 300

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	65 800 000	65 800 000

Not 10, Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	321 444	291 988
Inköp	50 975	29 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>372 419</u>	<u>321 444</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 378	-18 077
Avskrivningar	-21 094	-15 301
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-54 472</u>	<u>-33 378</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>317 947</u></u>	<u><u>288 066</u></u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	62 048	61 148
Försäkringspremier	95 455	93 540
Förvaltning	0	26 746
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 666	16 020
Summa	199 169	197 454

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2023-10-30	0,94 %	14 149 994	14 149 994
Stadshypotek	2024-09-30	1,00 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,95 %	9 600 000	9 700 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,05 %	1 744 000	1 872 000
Stadshypotek	2022-09-30	0,86 %	8 762 940	8 987 860
Summa			44 256 934	44 709 854
<i>Varav kortfristig del</i>			8 990 940	24 602 914

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 13, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	52 500 000	52 500 000
Summa	52 500 000	52 500 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden / sociala avgifter	100 930	95 979
Förutbetalda avgifter/hyror	0	289 412
Utgiftsräntor	81 675	94 353
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 658	69 364
Summa	275 263	549 108

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Lars-Erik Svensk
Ordförande

Anna Johansson
Ledamot

Gisela Farrenkopf
Ledamot

Helene Hegardt
Ledamot

Johan Lundqvist
Ledamot

Urban Albertsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Deloitte
Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

Jörgen Johansson
Internrevisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6267e019c20699cab92d5fb2

Finalized at: 2022-05-04 08:38

Title: Brf Ekebyvägen 26-32, 769629-3997 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 6cbd8f5d1fc3b9fe38321e0af5bf20a6392d4edc3439a7a1bdceb4e110de578a

Initiated by: Johan Lundqvist (johan_lundqvist@outlook.com) via Bostadsrättsföreningen Ekebyvägen 26-32 769629-3997

Signees:

- JÖRGEN JOHANSSON signed at 2022-04-27 12:55 with Swedish BankID (19541113-xxxx)
- JONAS LINDGREN signed at 2022-05-04 08:38 with Swedish BankID (19870915-xxxx)
- URBAN ALBERTSSON signed at 2022-04-27 08:54 with Swedish BankID (19540726-xxxx)
- Heléne Margareta Hegardt signed at 2022-04-27 06:37 with Swedish BankID (19761012-xxxx)
- Lars-Erik Svensk signed at 2022-04-26 18:34 with Swedish BankID (19570510-xxxx)
- Gisela Farrenkopf signed at 2022-04-26 14:37 with Swedish BankID (19720829-xxxx)
- ANNA JOHANSSON signed at 2022-04-26 14:36 with Swedish BankID (19871009-xxxx)
- JOHAN LUNDQVIST signed at 2022-04-26 14:42 with Swedish BankID (19731010-xxxx)

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 Ekebyvägen 26-32 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 tryggnads 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, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS LINDGREN

Undertecknare

Serienummer: 19870915xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2022-05-04 06:39:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>