



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ektorpsvägen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Danielle Hall	Ledamot
Sven Löfvenberg	Ledamot
Joel Metelius	Ledamot
Mathias Samuelsson	Ledamot
Kenan Spinger	Ledamot
Sandra Sölvig	Ledamot
Patrik Uddhammar	Ledamot

Andreas Andersson	Suppleant
Niklas Viking Holmgård	Suppleant
Nicklas Norgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson	Ordinarie Extern	Convensia Revision AB
----------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Ulf Fågelström
Ulrika Lymer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.
Extra föreningsstämma hölls 2017-10-24. Extra stämma med anledning av nya lagen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 202:8	2007-09-05	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

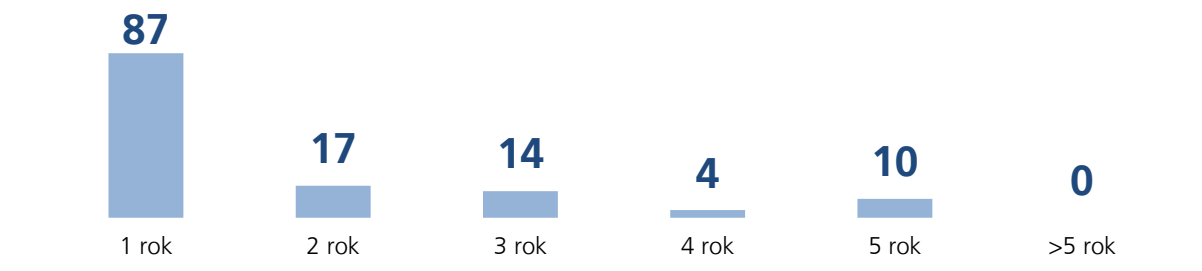
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 346 m², varav 7 176 m² utgör lägenhetsyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Tvättstuga
Pingisrum
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya tvättmaskiner	2017	
Lokal ombildad till lght:er	2016 - 2017	Klart, sålda
Nytt sedum tak	2016	Klart
Ny entré	2016 - 2017	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny styrenhet UC	2018	
Underhåll träfasad	2018	Ny underhållsfri fasad utanpå
Byte fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	B & B i Nacka AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetservice
Elleverantör	Kraft & Kultur
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum AB
Snöröjning	LINDS Service AB

Föreningens ekonomi

Ekonomi är god, avgiften har legat lite högre för att få in pengar till fönster och fasad. Detta anses nu vara i paritet till förväntade kostnader.

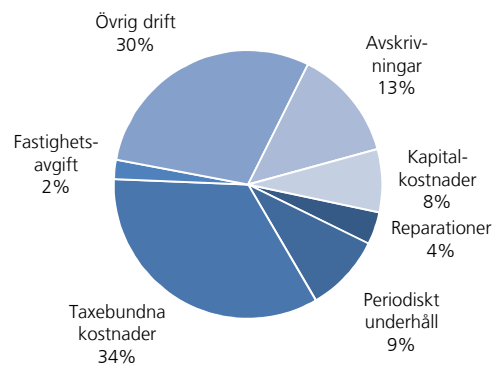
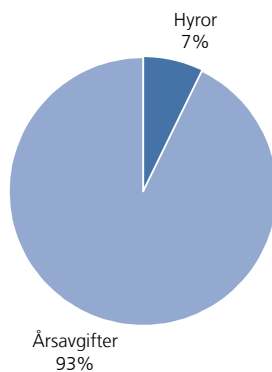
Försäljningen av de fyra nya lägenheterna gav ett ordentligt kapitaltillskott. Det gäller även upplåtelsen av hyresrätten.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 301 836	4 347 343
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 458 483	5 475 003
Finansiella intäkter	80	211
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 130
Medlemsinsatser	8 910 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	910 668
	14 368 563	6 401 012
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 991 323	3 414 511
Finansiella kostnader	382 653	398 448
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 210 848	2 633 560
Ökning av kortfristiga fordringar	166 063	0
Minskning av kortfristiga skulder	763 533	0
	8 514 419	6 446 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 155 979	4 301 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 854 143	-45 507

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet för den del av föreningens fastighet som har värdeår 1971. För den del av föreningens fastighet som har värdeår 2008 är föreningen befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift (657 kr per bostadslägenhet). Detta utgår från fastighetens värdeår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi slutförde bygget av de fyra nya lägenheterna och sålde dessa med bra förtjänst. Projektet blev mycket lyckat och vi fick även en ny fin entré. Köpeskilling: 1.980.000:-, 1.770.000:-, 1.600.000:-, 1.610.000:-

Vi har även upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt, köpeskilling 1.950.000:-

Tvättstugorna har målats om samt fått nya maskiner. Projekteringen för fasadprojektet är klar och arbetet ligger ute för offert. Kodlås till pingisrum och det är iordningställt. Annars är det mest löpande underhåll. Garagegolvet rengjort. OVK godkänd och kanaler rengjorda. Rensat upp bland gamla cyklar.

Stadgarna har uppdaterats i enlighet med den nya lagen. Vi höll en extra stämma.

Styrelsen beslutade om sänkt avgift.

Ny hemsida

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st
Överlåtelser under året: 21 st
Nyupplåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	824	911	910
Hyror/m ² hyresrättsyta	574	165	164	159
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 570	6 698	7 409	7 409
Elkostnad/m ² totalyta	69	62	65	69
Värmekostnad/m ² totalyta	90	96	99	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	44	52	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	54	77	171
Soliditet (%)	75	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	405	1 014	1 516	-101
Nettoomsättning (tkr)	5 449	5 468	5 508	5 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 176 m² bostäder och 170 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 982 159	1 753 496	0	109 228 663
Upplåtelseavgifter	13 367 283	7 156 504	0	6 210 779
Fond för yttre underhåll	1 415 255	318 198	-211 281	1 308 338
S:a bundet eget kapital	125 764 697	9 228 198	-211 281	116 747 780
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 597 174	-318 198	1 225 567	-2 504 543
Årets resultat	405 091	405 091	-1 014 286	1 014 286
S:a ansamlad förlust	-1 192 083	86 893	211 281	-1 490 257
S:a eget kapital	124 572 614	9 315 091	0	115 257 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	405 091
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 278 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 198
summa balanserat resultat	-1 192 083
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	471 967
att i ny räkning överförs	-720 116

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 449 457	5 467 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 026	7 046
Summa rörelseintäkter		5 458 483	5 475 003
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 351 732	-2 939 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-465 643	-301 021
Personalkostnader	Not 6	-173 948	-174 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-679 496	-647 969
Summa rörelsekostnader		-4 670 818	-4 062 480
RÖRELSERESULTAT		787 664	1 412 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 653	-398 448
Summa finansiella poster		-382 573	-398 237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		405 091	1 014 286
ÅRETS RESULTAT		405 091	1 014 286

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	156 014 481	151 078 701
Pågående byggnation	Not 9	0	2 633 560
Maskiner och inventarier	Not 10	230 387	1 255
Summa materiella anläggningstillgångar		156 244 868	153 713 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 244 868	153 713 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 474
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	10 327 540	4 301 860
Summa kortfristiga fordringar		10 327 540	4 307 334
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11	11
Summa kassa och bank		11	11
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 327 551	4 307 345
SUMMA TILLGÅNGAR		166 572 419	158 020 861

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 349 442	115 439 442
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 415 255	1 308 338
Summa bundet eget kapital		125 764 697	116 747 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 597 174	-2 504 543
Årets resultat		405 091	1 014 286
Summa fritt eget kapital		-1 192 083	-1 490 257
SUMMA EGET KAPITAL		124 572 614	115 257 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 793 751	40 793 751
Summa långfristiga skulder		40 793 751	40 793 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		251 313	1 093 242
Skatteskulder		209 690	233 037
Övriga skulder		141 481	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	603 570	643 308
Summa kortfristiga skulder		1 206 054	1 969 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 572 419	158 020 861

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Entré	20 år	20 år
Sedumtak	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 056 091	5 015 251
Hyror bostäder	122 589	147 894
Hyror lokaler momspliktiga	0	3 000
Hyror lokaler	31 200	28 200
Hyror parkering	3 700	11 861
Hyror garage	209 900	234 900
Hyror förråd	25 825	26 700
Öresutjämning	152	151
	5 449 457	5 467 957

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	9 026	7 046
	9 026	7 046

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	47 693
	Fastighetsskötsel beställning	190 105	135 278
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 508	17 127
	Snöröjning/sandning	27 377	28 814
	Städning entreprenad	178 125	188 000
	Städning enligt beställning	17 530	8 000
	Mattvätt/Hyrmattor	26 092	25 728
	OVK Obl. Ventilationskontroll	59 813	0
	Hissbesiktning	3 063	2 188
	Garage	1 088	0
	Gård	2 760	4 804
	Serviceavtal	39 757	62 297
	Förbrukningsmateriel	42 295	58 723
	Teleport/hissanläggning	7 863	0
		664 376	578 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	81 469
	Tvättstuga	36 265	4 275
	Entré/trapphus	13 899	17 009
	Lås	18 402	17 001
	VVS	31 355	28 659
	Ventilation	28 480	3 800
	Elinstallationer	20 395	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 547
	Hiss	42 765	80 459
	Huskropp utvändigt	0	2 750
	Tak	0	12 947
	Fönster	0	8 049
	Garage/parkering	8 141	0
		199 702	265 965
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	83 877	186 281
	Källare	12 100	0
	Entré/trapphus	0	25 000
	Fasad	279 505	0
	Mark/gård/utemiljö	96 485	0
		471 967	211 281
	Taxebundna kostnader		
	El	506 483	458 914
	Värme	663 989	703 243
	Vatten	409 779	321 849
	Sophämtning/renhållning	141 730	140 531
	Grovsopor	0	1 169
		1 721 981	1 625 706
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 801	62 916
	Kabel-TV	92 161	91 976
	Bredband	10 412	8 353
		178 374	163 245
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 332	94 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 351 732	2 939 207

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	822	602
	Juridiska åtgärder	40 991	7 000
	Inkassering avgift/hyra	8 500	7 632
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	1 060	0
	Styrelseomkostnader	4 397	0
	Förvaltningsarvode	178 552	173 787
	Administration	8 930	7 433
	Korttidsinventarier	5 765	0
	Konsultarvode	184 632	77 875
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	4 997	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 490	7 490
		465 643	301 021
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	133 799	133 500
	Sociala kostnader	40 149	40 783
		173 948	174 283
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	538 398	525 334
	Förbättringar	127 717	119 623
	Inventarier	13 380	3 011
		679 496	647 969

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 902 468	156 902 468
	Nyanskaffningar	5 601 895	0
	Utgående anskaffningsvärde	162 504 363	156 902 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 823 767	-5 178 810
	Årets avskrivningar enligt plan	-666 115	-644 957
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 489 882	-5 823 767
	Planenligt restvärde vid årets slut	156 014 481	151 078 701
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 666 000	69 666 000
	Taxeringsvärde mark	36 400 000	36 400 000
		106 066 000	106 066 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 200 000	105 200 000
	Lokaler	866 000	866 000
		106 066 000	106 066 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 633 560
		0	2 633 560
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 357	74 357
	Nyanskaffningar	242 513	0
	Utrangering/försäljning	-40 811	0
	Utgående anskaffningsvärde	276 059	74 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 103	-70 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 380	-3 011
	Utrangering/försäljning	40 811	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 672	-73 102
	Redovisat restvärde vid årets slut	230 388	1 255
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattkonto	171 572	35
	Klientmedel hos SBC	9 646 312	3 792 169
	Placeringskonto hos SBC	509 656	509 656
		10 327 540	4 301 860

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 308 338	988 472
	Reservering enligt stadgar	318 198	319 866
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-211 281	0
	Vid årets slut	1 415 255	1 308 338

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,610 %	16 000 000	16 000 000	2018-01-17
	Nordea	0,750 %	16 000 000	16 000 000	2019-08-14
	Nordea	0,620 %	8 793 751	8 793 751	2018-10-17
	Summa skulder till kreditinstitut		40 793 751	40 793 751	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			40 793 751	40 793 751	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 793 751 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	134 400	133 500
	Sociala avgifter	42 228	42 000
	Ränta	36 534	66 054
	Avgifter och hyror	390 408	401 754
		603 570	643 308

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi fick inte tillbaka några offerter på fasadarbetet som är planerat till 2018. Vi har beslutat att försöka bredare utanför Stockholm.

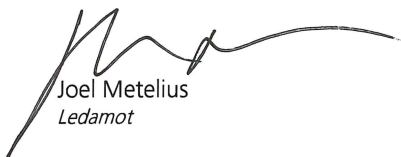
En läcka i kommunens rör utanför fastigheten har lett till ett akut arbete på vår mark, vi förväntar oss att detta iordningsställs omgående och kommer följa upp arbetet.

Styrelsens underskrifter

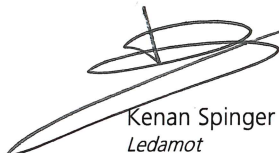
NACKA den 14/4 2018


Danielle Hall
Ledamot



Sven Löfvenberg
Ledamot



Joel Metelius
Ledamot


Mathias Samuelsson
Ledamot

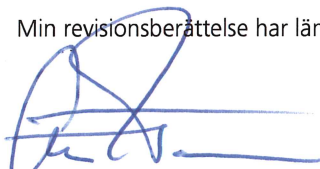

Kenan Spinger
Ledamot

Sandra Sölvig
Ledamot


Johan Uddhammar
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 - 2018


Stefan Persson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen
Org.nr. 769615-4736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ektorpsvägen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

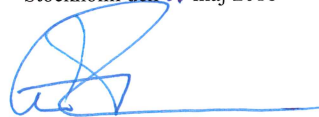
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2018



Stefan Persson

Auktoriserad revisor