

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ekstubben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens tjugonde verksamhetsår och det artonde hela verksamhetsåret sedan inflyttning sommaren/hösten år 2000.

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Allmänt

Föreningen är klassad som äkta bostadsföretag av skatteverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos PRV 1999-11-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 79 (77) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 6 (8) överlåtelser skett. I fastigheten finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra för en mindre avgift.

Föreningen är tillsammans med Brf Ekplantan delaktig i gemensamhetsanläggningen Ekstubben GA:1, vilket avser väg och parkeringsytor. Andelstalet är 1 för respektive förening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-05 bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Markus Jonsson
Richard Warholm
Torsten Agebro
Ingela af Geijerstam
Ola Rosendahl

Suppleant:

Anna Mella Rossby
Daniel Rova
Anton Sundberg
Soledad Alarcón

Valberedning:

Anders Grenliden
Eva Hansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

ORG. NR. 769605-0033

Protokollförda sammanträden och extra stämmor

Under 2018 har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt hållit extrastämma 2018-03-22 avseende fastställande av nya stadgar samt beslut om bergvärmeinstallation i fastigheten.

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB

Suppleant:

KPMG Bohlins AB

Föreningens fastighet

Ekstubben 30, Sollentuna

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 4 840 kvm.

Parkering

24 carportplatser

22 öppna p-platser

Fastighets- och ansvarsförsäkring

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för byggnad liksom ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa Stockholm.

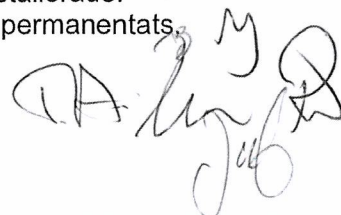
Övrig teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal sedan 2003 med Hissgruppen AB för fastighetens hissar. Avtalet löper 12 månader med årsvis förlängning om det ej sägs upp senast tre månader före årsförfallodagen. Föreningen har även under 2003 tecknat avtal med Hissbesiktningar i Sverige AB för de årliga kontroll-besiktningarna av fastighetens hissar. Städavtal har under 2011 tecknats med Städpulsen AB. Uppsägning skall även här ske senast tre månader före årsförfallodagen. Under 2012 har serviceavtal tecknats med WIAB avseende fastighetens värmesystem och med Pumphuset avseende de avloppspumpar som finns. 2018 tecknades ett säsongsavtal med Tina Dennemark avseende skötsel av trädgården. Avtalet har inte förnyats för 2019. Energipartner AB har under 2018 anlåtats för installation av bergvärme och som en konsekvens av detta har fjärrvärmeleverantören SEOM sagts upp under 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har sedan några år en löpande plan för periodiskt underhåll av fastigheten. Följande större aktiviteter genomfördes under 2018:

- i) Gemensamma städdag genomfördes maj och oktober 2018.
- ii) Föreningens stadgar har anpassats till nya lagkrav och antagits vid extra stämma liksom slutligen vid ordinarie årsstämma.
- iii) Två av fastighetens hissar har fått nya elektroniska styrenheter installerade.
- iv) Det elektroniskt bokningssystemet för föreningens tvättstugor har permanentats.



ORG. NR. 769605-0033

- v) Ny hemsida har utvärderats och godkänts för drift.
- vi) Upphandling och installation samt driftsättning av föreningens bergvärmeanläggning har genomförts framgångsrikt efter beslut taget vid extra stämma våren 2018. Kostnaderna för avvecklingen av fjärrvärmeavtalet med SEOM regleras slutligen under kvartal 1 2019.
- vii) Trädgården, dess planteringar och träd och häckar har fått en total översyn. En omfattande gallring av barriären mot Sollentunavägen har också genomförts.
- viii) Föreningen har inte haft några anställda under året.
- ix) Under 2019 skall gräsytorerna på innergården återställas.
- x) Föreningen överväger att installera en eller två laddstolpar för laddning av el- och hybridbilar i form av poolplatser som kan hyras för laddningsmomentet. Dessa platser skall ej nyttjas som parkeringsplatser.
- xi) Föreningen utreder även möjligheten att installera solpaneler på ett eller flera tak för att reducera föreningens elberoende från extern leverantör.

Avskrivningar

Föreningen har sedan år 2000 avskrivit ca 17,15 mkr på byggnaden vilket motsvarar ca 20 % av byggnadsvärdet och överstiger vad som angivits i den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades inför försäljningen av föreningens bostadsrätter. Föreningen har idag en drygt 70-årig avskrivningsplan för föreningens byggnad.

Under 2018 har Föreningen investerat 3 665 000 kr i ny bergvärmeanläggning. Denna investering fördelar sig mellan 11 aktiva borrhål med kringutrustning och 4 pumpar med tillhörande ackumulatortankar samt elpanna för spetsvärme. Markanläggningen avskrivs med 2% per år och pumparna med utrustning avskrivs med 7,5% per år. Detta medför en årlig avskrivning av investering med 157 000 kr.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 261	3 260	3 261	3 261
Resultat efter finansiella poster	-167	398	246	145
Soliditet (%)	57,9	59,0	58,0	57,2
Årsavgift kr/kvm boyta	620	620	620	620
Lån kr/kvm boyta	6 713	6 405	6 611	6 818

Samtliga poster är i tusentals kronor, där inte annat anges.

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 183 000	1 936 000	899 353	398 198	45 416 551
Resultatdisp. enl. stämma		121 000	-121 000		
Balanseras i ny räkning			398 198	-398 198	
Årets resultat				-167 250	
Belopp vid årets utgång	42 183 000	2 057 000	1 176 551	-167 250	45 249 301

Resultatdisposition

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker, i enlighet med föreningens stadgar, med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets avsättning är därför **121.000 kr**. Fonden uppgår efter årets avsättning till **2.057.000 kr (1.936.000 kr)**. Föreningens fond för underhåll redovisas som fritt eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelsen föreslår att vinstmedlen för 2018 (2017 inom parentes):

Balanserade vinstmedel	1.176.551 kr	(899.353 kr)
Årets vinst eller förlust	-167.250 kr	(398.198 kr)
	1.009.301 kr	(1.297.551 kr)

disponeras så att

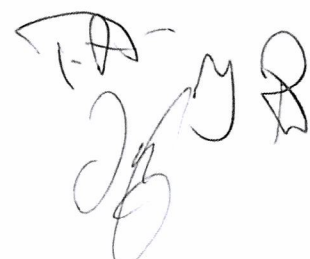
Till föreningens fond för underhåll reserveras	121.000 kr	(121.000 kr)
I ny räkning överförs	888.301 kr	(1.176.551 kr)
	1.009.301 kr	(1.297.551 kr)

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 260 577	3 259 848
Summa rörelsens intäkter		3 260 577	3 259 848
Rörelsens kostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 775 417	-1 423 013
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	4	-55 322	-63 600
Personalkostnader	5	-120 812	-94 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6-10	-1 013 450	-856 207
Summa rörelsens kostnader		-2 965 001	-2 437 050
Rörelseresultat		295 576	822 798
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 826	-424 600
		-462 826	-424 600
Resultat före skatt		-167 250	398 198
ÅRETS RESULTAT		-167 250	398 198



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 726 216	74 523 566
Lekplats	7	0	0
Bredbandsinstallation	8	0	0
Byggnadsinventarier	9	0	0
Bergvärmeinstallation mark	10	2 096 499	0
Bergvärmeutrustning pumpar	10	1 411 627	0
Inventarier	11	122 678	181 535
Summa materiella anläggningstillgångar		77 357 020	74 705 101
Summa anläggningstillgångar		77 357 020	74 705 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	4 750	10 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 317	24 041
Summa kortfristiga fordringar		32 067	34 059
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	803 600	2 158 525
Summa kassa och bank		803 600	2 158 525
Summa omsättningstillgångar		835 667	2 192 584
SUMMA TILLGÅNGAR		78 192 687	76 897 685

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 183 000	42 183 000
Fond för yttre underhåll		2 057 000	1 936 000
		44 240 000	44 119 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 176 551	899 353
Årets resultat		-167 250	398 198
Summa fritt eget kapital		1 009 301	1 297 551
Summa eget kapital		45 249 301	45 416 551
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	31 490 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		31 490 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		11 562	25 422
Övriga skulder	16	59 543	50 125
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	17	382 281	405 587
		1 453 386	1 481 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 192 687	76 897 685



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	2018	2017
Byggnad	79 år	79 år
Bergvärmeanläggning mark	50 år	
Bergvärmeutrustning pumpar	13,3 år	
Inventarier, tvättutrustning 2016	5 år	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet, eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet.

1 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 000 312	3 000 312
Hysesintäkter garage och p-platser	235 700	231 524
Hysesintäkter gemensamhetslokal	16 750	13 900
Pant- och överlåtelseavgifter	7 815	14 112
	3 260 577	3 259 848



2 Driftkostnader

	2018	2017
Filter	0	16 363
Övrigt Förbrukningsmaterial	34 848	5 597
Snöröjning	10 875	15 063
Städning	76 020	77 388
Hissbesiktning	5 625	5 469
Besiktning lekplats	2 500	2 500
Övrig tillsyn	3 600	0
Larm, bevakning	16 709	16 146
Trädgårdsskötsel	199 681	41 329
Serviceavtal hiss	16 251	16 250
Bokningssystem tvättstuga	3 491	0
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	2 826	4 401
El till fastighet och bergvärmeanläggning	194 701	70 667
Fjärrvärme under avveckling	435 803	595 090
Vatten och avlopp	158 572	130 973
Sophämtning	41 720	75 022
Källsortering	14 173	16 296
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	43 900	40 349
Gemensamhetsanläggning	15 341	16 438
Kabel-TV	45 095	44 163
Fastighetsavgift	69 524	68 380
	1 391 255	1 257 884

3 Underhållskostnader

	2018	2017
Byggnad	25 739	22 732
Bergvärmeanpassning	25 029	0
Tvättstugan	4 838	9 220
Ny cirkulationspump för varmvatten	0	17 651
Varmvatten, övrigt	0	28 251
Värmeanläggning	0	11 340
Ventilation	2 456	1 425
Elreparationer	9 973	2 248
Fiberinstallation	7 888	0
Låssystem	9 672	0
Hiss A	112 504	2 079
Hiss B	11 639	1 922
Hiss C	8 614	18 032
Hiss D	6 336	7 147
Hiss E	120 237	9 505
Reparation pumpar	29 695	32 836
P-platser	9 542	0
Övrigt underhåll	0	741
	384 162	165 129

ln

HA. y R

4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader	2018	2017
Administrationskostnader	13 302	16 256
Föreningens hemsida	3 012	8 844
Revisionsarvode	12 008	11 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	27 000	27 000
	55 322	63 600
5 Personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvode	85 000	65 000
Ersättning trapphusvärdar	10 000	10 000
Bilersättning	0	492
Sociala avgifter	25 812	18 738
Summa personalkostnader	120 812	94 230
6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	76 150 000	76 150 000
Fördelning byggnad/mark	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	76 150 000	76 150 000
Ingående avskrivningar	-16 347 434	-15 550 084
Årets avskrivningar	-797 350	-797 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 144 784	-16 347 434
Ingående anskaffningsvärde mark	14 721 000	14 721 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 721 000	14 721 000
Bokfört värde byggnader och mark	73 726 216	74 523 566
Taxeringsvärde byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
	70 600 000	70 600 000



	2018-12-31	2017-12-31
7 Projekt lekplats		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Kostnader lekplatsbygge	146 518	146 518
Avgår intäkter lekplats	-90 193	-90 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 325	56 325
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 325	-56 325
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 325	-56 325
Bokfört värde	0	0
8 Projekt bredbandsinstallation		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Kostnader Bredbandsprojektet	172 779	172 779
Avgår betalt av medlemmar	-35 305	-35 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 474	137 474
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-137 474	-137 474
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 474	-137 474
Bokfört värde	0	0
9 Byggnadsinventarier		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	90 438	90 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 438	90 438
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 438	-90 438
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 438	-90 438
Bokfört värde	0	0

0




	2018-12-31	2017-12-31
10 Bergvärmeinstallation		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 139 285	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 139 285	0
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-42 786	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 786	0
Bokfört värde	2 096 499	0
Bergvärmeutrustning		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 526 084	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 526 084	0
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-114 457	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 457	0
Bokfört värde	1 411 627	0
11 Inventarier		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	316 035	291 197
Årets inköp, tvättutrustning	0	24 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 035	316 035
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-134 500	-75 643
Årets avskrivningar	-58 857	-58 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 357	-134 500
Bokfört värde	122 678	181 535
12 Övriga fordringar		
Skattekonto	433	433
Skattefordran	2 042	3 186
Övriga fordringar	2 275	6 399
	4 750	10 018

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 157	10 428
Com hem	11 533	11 273
Svenska Virtuella System	3 893	0
Bahnhof	298	0
Boka tvättid	436	0
Telia	0	2 340
	27 317	24 041

14 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Plusgiro	253 422	264 213
Bank	550 178	1 894 312
	803 600	2 158 525

15 Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
Långgivare, nr och räntesats			
SEB nr 21806951 Ränta 1,00%	2019-06-28	7 000 000	7 000 000
SEB nr 31629551 Ränta 1,04%	2019-11-28	6 500 000	7 000 000
SEB nr 36070080 Ränta 2,03%	2024-03-28	17 000 000	17 000 000
SEB nr 42312886 Ränta 1,11%	2019-10-28	1 990 000	0
		32 490 000	31 000 000
Avgår kortfristig del		-1 000 000	-1 000 000
		31 490 000	30 000 000

16 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Personliga skatter avseende december	28 500	22 500
Sociala avgifter avseende december	25 812	18 738
Övriga skulder	5 231	8 887
	59 543	50 125

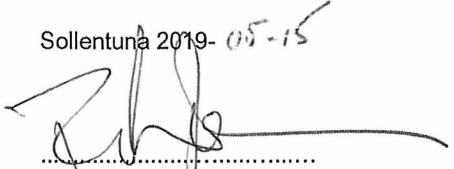
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	7 375	4 332
Förutbetalda hyror och avgifter	247 716	262 161
Ragn-Sells	0	1 358
Sollentuna Energi	88 390	126 236
Ekonomisk förvaltning	27 000	0
Beräknat arvode för revision	11 800	11 500
	382 281	405 587

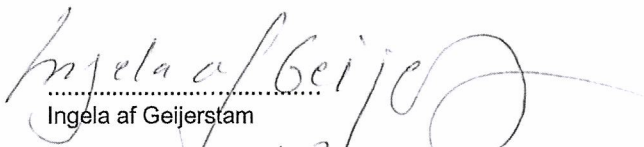
Handwritten signatures and initials, including "FA", "M", "R", and "Ja".

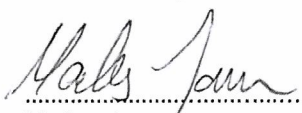
18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	48 738 000	48 738 000
Summa ställda säkerheter	48 738 000	48 738 000

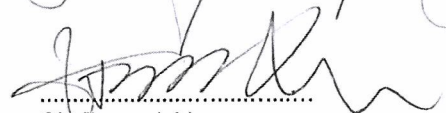
Eventalförpliktelser **Inga** **Inga**

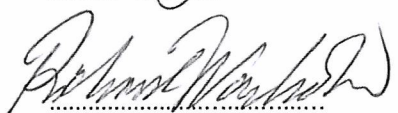
Sollentuna 2019-05-15


.....
Torsten Agebrö

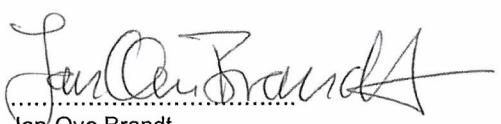

.....
Ingela af Geijerstam


.....
Markus Jonsson


.....
Ola Rosendahl


.....
Richard Warholm

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 5/6 2019.


.....
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekstubben, org. nr 769605-0033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekstubben för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 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 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 upp lyser, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Ekstubben för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 förlöpande 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:

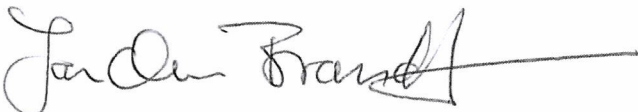
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Solna den 5 juni 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor