

Årsredovisning  
20190701-20200630  
Brf Ebba  
Org. 769608-0824

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Mail: [brfebba@live.se](mailto:brfebba@live.se) (styrelsen)  
[www.ebba.bostadsratterna.se](http://www.ebba.bostadsratterna.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Skålen 28, i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-11.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Norrbackagatan 31 & 33. Fastigheten byggdes 1986 och har värdeår 1986.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 1 471 000 kr/år per 2020-06-30, dock med särskild nedsättning de första fyra åren. Fram till 2021-03-31 uppgår avgälden till 1 111 000:- och den ökar därefter med 90 000:- varje år fram till 2024-03-31.

Avtalet gäller till och med 2030-03-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 713 kvm, varav 3 295 kvm utgör lägenhetsyta och 1 418 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök  
23 st 3 rum och kök  
10 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Radonmätning	2008
Energideklaration	2009
Renovering skola	2011
Fastighetsfibernet	2011
Utbyte av grundvattenpump	2011
Brandskyddsöversyn	2011
Stamspolning, renovering av rör, installation av rensluckor, m.m.	2011
OVK	2012
Åtgärder skyddsrum	2013
Installation säkerhetsdörrar källare	2013
Ommålning entrédörrar	2014
Ommålning fastighetens tak	2015
Reparation hiss i 33:an	2015
Renovering tvättstuga+uppdatering maskinpark	2015
Åtgärder Karlbergs skola efter OVK	2015
Sanering+renovering efter fuktskada Karlbergs skola (självrisk)	2015
Sanering+renovering efter fuktskada 2 Karlbergs skola (självrisk)	2015
Nya cykelställ+vägghängning cykelrum+hyllor och krokar barnvagnsrum	2015
OVK	2016
Fjärrvärme	2016
Stamspolning	2016
Ommålning entrétak mot gård	2016
Utbyte del av mark-/bottenavlopp	2016
Utbyte värmesystem + radiatorventiler	2016
Renovering skola	2017
Tätskikt tak	2017
Hiss	2017
Renovering skola	2018
Relining	2018
Stamspolning	2019
Besiktning avloppsrör	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Energibevakning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2002-02-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**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 55 medlemmar. Antalet nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 53. Under året har inga upplåtelse skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-11-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Holmberg	ordförande
Bo Rydberg	vice ordförande
Ronny Erhardsson	kassör
Ingela Larsson	sekreterare
Marie Rundqvist	övrig ledamot
Margita Lindblom	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed, BoRevision valts.

**Valberedningen** består av Agnetha Dalemark, Tone Forsell och Marianne Lindgren och varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 6 st. 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

Föreningens resultat för år 2019/2020 är 694 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2018/2019 som var 537 Kkr. Förändringen beror främst på lägre driftskostnader vad gäller reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2019/2020 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde med 697 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020/2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter. Enligt den reparationsplan som föreligger räknar föreningen med att ha ett negativt resultat kommande räkenskapsår.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Rättskydd, smartpipes	37
Underhåll tvättstuga	14

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Besiktning och underhåll fasad, fläktar och loftgångar	2020/2021	
Förstudie försäljning råvind	2020/2021	
Översikt lokaler för ev. ombyggn.	2020/2021	

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>75 016 306</b>	<b>4 800 595</b>	<b>2 721 000</b>	<b>-11 427 830</b>	<b>536 555</b>	<b>71 646 626</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			513 600	-513 600		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				536 555	-536 555	
Årets resultat					693 780	693 780
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 016 306</b>	<b>4 800 595</b>	<b>3 234 600</b>	<b>-11 404 875</b>	<b>693 780</b>	<b>72 340 406</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning kr	5 060 877	5 027 898	5 033 864	4 612 702	4 538 672
Resultat efter finansiella poster kr	693 780	536 555	589 060	-2 579 039	-1 749 634
Soliditet, %	65,2	64,4	64,2	63,7	64,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640	640
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 763	12 118	12 153	12 186	12 216
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 717	23 717	23 717	23 717	23 717
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,94	0,94	0,87	0,86	1,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,1	36,8	36,5	36,2	35,9

\* 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	-11 404 875
Årets resultat	693 780
	<hr/>
	-10 711 095
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	513 600
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-11 224 695
	<hr/>
	-10 711 095

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



## RESULTATRÄKNING

		2019-07-01	2018-07-01
	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>5 060 877</u>	<u>5 027 898</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 060 877</b>	<b>5 027 898</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 582 250	-2 679 250
Övriga externa kostnader	4	-118 203	-137 968
Personalkostnader	5	-151 341	-152 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 163 766</u>	<u>-1 163 766</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 015 560</b>	<b>-4 133 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 045 317</b>	<b>893 954</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 088	2 283
Räntekostnader		<u>-353 625</u>	<u>-359 682</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-351 537</b>	<b>-357 399</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>693 780</b>	<b>536 555</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>693 780</b>	<b>536 555</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-06-30	2019-06-30
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	103 079 616	104 231 219
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 801	31 964
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 099 417</b>	<b>104 263 183</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 099 417</b>	<b>104 263 183</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 183
Övriga fordringar		35 492	63 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	402 157	314 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>437 649</b>	<b>379 492</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 357 103</b>	<b>6 660 306</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 794 752</b>	<b>7 039 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 894 169</b>	<b>111 302 981</b>

## BALANSRÄKNING

	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	79 816 901	79 816 901
Yttre fond	3 234 600	2 721 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 051 501</b>	<b>82 537 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-11 404 875	-11 427 830
Årets resultat	693 780	536 555
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 711 095</b>	<b>-10 891 275</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>72 340 406</b>	<b>71 646 626</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	
Skulder till kreditinstitut	36 086 846	38 213 756
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 086 846</b>	<b>38 213 756</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 121 023	115 136
Leverantörsskulder	57 498	66 932
Aktuell skatteskuld	112 478	112 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 175 918	1 148 053
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 466 917</b>	<b>1 442 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>110 894 169</b>	<b>111 302 981</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 045 317	893 954
Avskrivningar	1 163 766	1 163 766
Erhållen ränta mm	2 088	2 283
Erlagd ränta	-353 625	-359 682
Betald inkomstskatt	0	23 215
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 857 546</b>	<b>1 723 536</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 183	-1 183
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-59 340	112 300
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-9 434	-9 299
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	27 865	81 209
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 817 820</b>	<b>1 906 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	1 005 887	8 796
Amortering långfristiga lån	-2 126 910	-120 578
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 121 023</b>	<b>-111 782</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>696 797</b>	<b>1 794 781</b>
Likvida medel vid årets början	6 660 306	4 865 525
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 357 103</b>	<b>6 660 306</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

#### **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 1 %


Fastighetsförbättringar 6,67 %

Installationer 10 %

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019/2020 1377/1429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. 

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
	Årsavgifter	2 025 024	2 025 226
	Hyresintäkter bostäder	220 650	202 402
	Hyresintäkter lokaler	2 707 076	2 655 144
	Övriga ersättningar	108 127	145 126
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 060 877</b>	<b>5 027 898</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
	Fastighetsskötsel	49 351	48 512
	Städ	90 333	93 773
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	19 942	32 154
	Reparation och underhåll	163 897	248 168
	Fastighetsel	162 417	214 155
	Fjärrvärme	596 616	604 057
	Vatten och avlopp	105 340	102 936
	Sophämtning	68 902	69 687
	Tomträttsavgäld	765 925	650 900
	Kabel-tv	10 860	10 651
	Fastighetsskatt/avgift	369 834	391 724
	Försäkring	79 558	90 308
	Övriga kostnader	99 275	122 225
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 582 250</b>	<b>2 679 250</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
	Förvaltningskostnad	69 601	79 447
	Konsultarvoden, it-tjänster	3 739	7 777
	Revisionsarvoden	16 328	23 600
	Övriga kostnader	28 535	27 144
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>118 203</b>	<b>137 968</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
	Löner och ersättningar	120 000	120 000
	Sociala kostnader	31 341	32 960
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>151 341</b>	<b>152 960</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde	114 941 220	114 941 220
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 941 220	114 941 220
	Ingående avskrivningar	-10 710 001	-9 558 398
	Årets avskrivningar	-1 151 603	-1 151 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 861 604	-10 710 001
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 079 616</b>	<b>104 231 219</b>
	Redovisat värde byggnader	103 079 616	104 231 219
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>103 079 616</b>	<b>104 231 219</b>

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	171 200 000	171 200 000
varav byggnader:	65 600 000	65 600 000

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde	121 629	121 629
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 629</b>	<b>121 629</b>
	Ingående avskrivningar	-89 665	-77 501
	Årets avskrivningar	-12 163	-12 164
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-101 828</b>	<b>-89 665</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 801</b>	<b>31 964</b>

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	Brandkontoret	43 994	43 448
	SBAB upplupen ränteintäkt	978	1 134
	Stockholms Stad tomträttsavgäld	277 750	162 725
	Vidarefakt till Svenska Bostäder	24 111	40 958
	Övriga förutbetalda kostnader	55 324	66 515
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>402 157</b>	<b>314 780</b>

## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-06-30	2019-06-30
	Amortering inom 1 år	1 121 023	115 136
	Amortering inom 2 till 5 år	4 483 910	460 544
	Amortering efter 5 år	30 481 913	37 638 076
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 086 846</b>	<b>38 213 756</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020/2021	Skuld per 2020-06-30
SBAB	2020-12-17	0,90	41 374	15 106 809
SBAB	2020-12-14	0,91	32 606	15 221 703
SBAB	2020-12-21	0,89	1 047 043	6 879 357
<b>Summa</b>			<b>1 121 023</b>	<b>37 207 869</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-1 121 023</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>36 086 846</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
	Upplupna räntekostnader	30 463	31 434
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 019 645	1 002 849
	Upplupna värmekostnader	24 953	25 854
	Upplupna revisionkostnader	20 414	24 500
	Övriga upplupna kostnader	80 443	63 416
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 175 918</b>	<b>1 148 053</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	49 900 000	49 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 900 000</b>	<b>49 900 000</b>

Stockholm 2020-04-27



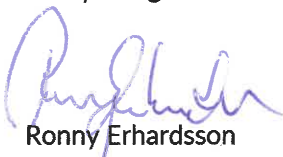
Eva Holmberg



Bo Rydberg



Ingela Larsson



Ronny Erhardsson



Marie Rundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2020.



Jörgen Götehed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ebba, org.nr. 769608-0824

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ebba för räkenskapsåret 20190701-20200630.

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 2019 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ebba för räkenskapsåret 20190701-20200630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 september 2020

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor