

Org Nr: 716418-0635

Styrelsen för Brf Ekeby i Ekerö

Org.nr: 716418-0635

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ekeby i Ekerö med säte i EKERÖ org.nr. 716418-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1983. Fastigheten Ekebyhov 1:527 förvärvades 1985-01-01. Fastigheten Ekebyhov 1:527 förvärvades 1985-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Ekebyhov 1:527	1985

Totalt 1 objekt

Samtliga i Ekerö kommun. Fastigheten EKERÖ EKEBYHOV 1:527 ägs av föreningen. Fastigheten EKERÖ EKEBYHOV 1:527 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. i försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10110
1	lokaler (hyresrätt)	36
65	garageplatser	0
79	p-platser	0
Totalt 257 objekt		10146

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 49 st 3 rok, 30 st 4 rok, 5 st 5 rok.

lx

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
EKERÖ NÄRLUNDA G A:4	G:A	-	80,7 / 4712.24	VÄGAR MED TILLHÖRANDE SLÄNTER, DIKEN OCH DAGVATTEN BRUNNAR, MÖTESPLATSER, VÄGBELYSNING, PARKERINGSPLATSER, GRÖNOMRÅDEN, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR, GÅNGBANOR
EKERÖ NÄRLUNDA G A:4	G:A	-	80,7 / 4712.24	VÄGAR MED TILLHÖRANDE SLÄNTER, DIKEN OCH DAGVATTEN BRUNNAR, MÖTESPLATSER, VÄGBELYSNING, PARKERINGSPLATSER, GRÖNOMRÅDEN, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR, GÅNGBANOR

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Charlotte Wallgren	Ordförande	2021-05-09	
Elina Veronica Grip	Ledamot	2020-06-30	
Mats Palmér	Ledamot	2020-06-30	2021-05-09
Athina Lindqvist	Ledamot	2021-05-09	
Katarina Benker	Ledamot	2020-06-30	2021-05-09
Malin Eriksson	Ledamot	2021-05-09	
Carl Hjertman	Ledamot	2021-05-09	
Ann-Sofie Ljung	Ledamot	2021-05-09	
Emelie Närdin	Suppleant	2021-05-09	
Gustaf Vallenhag	Suppleant	2021-05-09	
Jörgen Andersson	Suppleant	2020-06-30	2021-05-09
Ewa Hjelm-Olsson	Suppleant	2020-06-30	2021-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Wallgren och Elina Grip, båda ledamöter. Emelie Närdin och Gustaf Vallenhag, båda suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Charlotte Wallgren, Elina Veronica Grip, Carl Hjertman, Athina Lindqvist, Ann.Sofie Ljung.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Av föreningen utsedd revisor hos Borevision AB, Joakim Häll.

pk

Valberedning har varit: Ebba Finné, Håkan Olsson, Sonny Wallgren och Mats Palmér, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09. På stämman deltog 36 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-11-25.

Byggt om förmanskontoret i kvartershuset till en lägenhet enligt stämmobeslut 2021 och påbörjat försäljningsarbetet av lägenheten.

Entrén till området har förbättrats med stenläggning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Målning etapp 3, samtliga förråd ommålade och panel bytt vid behov. Nytt ventilationssystem har installerats i kvartershuset. Låssystemet till samtliga gemensamhetsutrymmen är utbytt.

Föryngringsbeskränning av buskar nedtagning av skadade träd enligt underhållsplan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 2021 11 25 tillsammans med HSB, den ligger till grund för uppdaterad underhållsplan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhållsfasaltering inom området, inkl. målning av markeringslinjer för p-platser. Målning av förskolan och kvartershuset. Nya eluttag i garagen. Golvet i värmecentralen skall renoveras. Tvättstugan och toaletten i entrén renoveras. Värmecentralens fortsatta anslutning till Ekerö fjärrvärme, genom att el-pannan för reservvärme/spetsvärme ansluts. Nytt styrsystem till värmecentralen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	142	202	181	211	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 271	5 326	5 385	5 858	5 951
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	0
Energikostnad, kr/kvm	163	116	144	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	426	378	381	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	586	586	586	586	686
Totala intäkter, kr/kvm	633	649	641	635	749
Nettoomsättning, tkr	6 462	6 610	6 511	6 451	7 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	-592	-598	-170	1 176	323
Soliditet, %	20	21	21	20	19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

h

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 520 000	0	0	4 520 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 854 327	0	1 057 496	16 911 823
S:a bundet eget kapital, kr	20 374 327	0	1 057 496	21 431 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 249 815	-598 340	-1 655 836	-6 905 651
Årets resultat, kr	0	0	0	-592 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 249 815	-598 340	-1 655 836	-7 497 773
S:a eget kapital, kr	15 124 512	-598 340	-598 340	13 934 050

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 848 155
Årets resultat, kr	-592 122
Reservation till underhållsfond, kr	-2 186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 128 504
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 497 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 497 773

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Brf Ekeby i Ekerö

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 461 520	6 610 170
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 296 793	-5 271 872
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 962	-231 327
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 204	-120 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-912 458	-905 083
Summa rörelsekostnader		-6 387 417	-6 528 498
Rörelseresultat		74 103	81 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	862	1 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-667 087	-681 132
Summa finansiella poster		-666 225	-680 012
Årets resultat		-592 122	-598 340

ly

Brf Ekeby i Ekerö**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

66 501 727

67 406 810

Inventarier och maskiner

Not 8

66 375

0

66 568 10267 406 810

Summa anläggningstillgångar

66 568 10267 406 810**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 396

34 507

Övriga fordringar

Not 9

553 435

430 294

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

217 171

223 958

773 002688 759

Kassa och bank

Not 11

1 580 697

1 776 578

Summa omsättningstillgångar

2 353 6992 465 338**Summa tillgångar****68 921 801****69 872 148**

A

Brf Ekeby i Ekerö

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	4 520 000	4 520 000	
Yttre underhållsfond	16 911 823	15 854 327	
	<u>21 431 823</u>	<u>20 374 327</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-6 905 651	-5 249 815	
Årets resultat	-592 122	-598 340	
	<u>-7 497 773</u>	<u>-5 848 155</u>	
Summa eget kapital	<u>13 934 050</u>	<u>14 526 172</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	10 628 774
		<u>0</u>	<u>10 628 774</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	53 777 362	43 707 872
Leverantörsskulder		174 843	94 368
Skatteskulder		45 672	67 759
Övriga skulder	Not 14	0	6 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	989 874	840 471
		<u>54 987 751</u>	<u>44 717 202</u>
Summa skulder		<u>54 987 751</u>	<u>55 345 976</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>68 921 801</u>	<u>69 872 148</u>

ix

Brf Ekeby i Ekerö

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-592 122	-598 340
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	912 458	905 083
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>320 336</u>	<u>306 743</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 670	-51 110
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>201 059</u>	<u>-79 441</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	561 066	176 193
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-73 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-73 750</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-559 284	-603 489
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-559 284</u>	<u>-603 489</u>
Årets kassaflöde	-71 968	-427 296
Likvida medel vid årets början	2 206 100	2 633 397
Likvida medel vid årets slut	2 134 132	2 206 100

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Ekeby i Ekerö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,31% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Brf Ekeby i Ekerö

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 922 864	5 922 864
Hyror	568 996	575 564
Övriga intäkter	41 310	159 572
Bruttoomsättning	<u>6 533 170</u>	<u>6 658 000</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-71 650	-47 830
	6 461 520	6 610 170
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	265 024	127 657
Samfällighetsavgift/Vägs katt	188 160	188 160
Reparationer	292 280	336 455
El	916 345	683 304
Uppvärmning	211 669	0
Vatten	534 781	517 547
Sophämtning	382 119	323 108
Fastighetsförsäkring	140 498	131 391
Kabel-TV och bredband	136 578	122 897
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	954 688	935 088
Förvaltningsarvoden	107 483	114 252
Övriga driftkostnader	38 664	46 037
Planerat underhåll	1 128 504	1 745 977
	5 296 793	5 271 872
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	339	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 665	3 511
Administrationskostnader	22 353	177 096
Extern revision	20 625	20 000
Konsultkostnader	0	22 900
Medlemsavgifter	7 980	7 820
	58 962	231 327
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 663	100 000
Sociala avgifter	22 541	20 216
	119 204	120 216
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	329	733
Övriga ränteintäkter	533	387
	862	1 120
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	665 502	679 526
Övriga räntekostnader	1 585	1 606
	667 087	681 132

A

Brf Ekeby i Ekerö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 036 328	74 036 328
Ingående anskaffningsvärde mark	11 700 000	11 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 736 328	85 736 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 329 518	-17 424 434
Årets avskrivningar	-905 083	-905 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 234 601	-18 329 518
Utgående redovisat värde	66 501 727	67 406 810
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 013 000	108 013 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	169 613 000	169 613 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	73 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 750	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-7 375	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 375	0
Bokfört värde	66 375	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	772
Avräkningskonto HSB Stockholm	553 435	429 522
	553 435	430 294
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	217 171	223 958
	217 171	223 958
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	1 120	1 120
Handelsbanken	1 579 577	1 775 458
	1 580 697	1 776 578



Brf Ekeby i Ekerö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	337215	0,64%	2022-01-13	7 964 680	82 752	
Stadshypotek AB	350732	0,59%	2022-03-02	8 128 299	82 732	
Stadshypotek AB	357422	0,64%	2022-03-30	922 648	9 392	
Stadshypotek AB	362875	0,69%	2022-04-25	3 793 630	38 908	
Stadshypotek AB	395786	0,59%	2022-09-01	7 106 433	71 964	
Stadshypotek AB	407263	0,59%	2022-10-12	9 593 537	99 932	
Stadshypotek AB	415080	0,59%	2022-11-04	5 753 037	59 928	
Stadshypotek AB	742422	3,55%	2022-04-30	4 021 598	43 476	
Stadshypotek AB	742423	3,55%	2022-04-30	6 493 500	70 200	
				53 777 362	559 284	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 980 942

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 75 156 600 75 156 600

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	53 777 362	43 707 872
	53 777 362	43 707 872

Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	0	792
Övriga kortfristiga skulder	0	5 940
	0	6 732

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	91 587	92 562
Förutbetalda hyror och avgifter	481 755	506 072
Övriga upplupna kostnader	416 532	241 837
	989 874	840 471

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut		
---	--	--

Föreningen avser att upplåta en lokal i kvartershuset till lägenhet, i enlighet med stämmobeslut under 2021.

b

Brf Ekeby i Ekerö

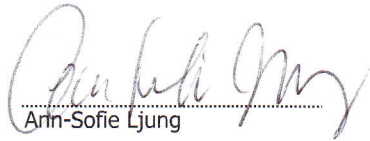
Noter

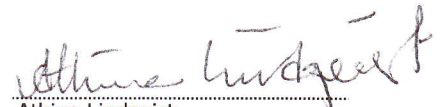
2021-12-31

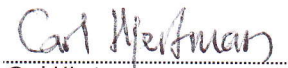
2020-12-31

Stockholm, den 1/3-2022

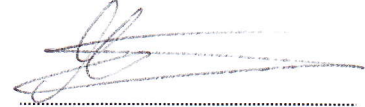

Ann-Charlotte Wallgren


Ann-Sofie Ljung



Athina Lindqvist


Carl Hjertman


Elina Veronica Grip


Malin Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2022-03-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Hall
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekeby i Ekerö, org.nr. 716418-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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 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. 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 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 Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 16/13-2022

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor