

Årsredovisning

för

Brf Ekern

769603-4169

Räkenskapsåret

2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Brf Ekern, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-08 hos Bolagsverket. Den tekniska underhållsplanen registrerades 2018.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Byggnadens tekniska status:

Föreningen följer den tekniska underhållsplanen som ligger fast till 2045 samt en ekonomisk underhållsplan utarbetad 2005. Byggnadens benämning är Svea Artilleri 6 och består av 3 hus dvs. delar av Löjtnantsgatan från 10 till och med 18 samt husen Starrängsringen 43 och 45 och Starrängsringen 45,47 och 51/53. Vi har 9 trappuppgångar utrustade med ett av de senast utvecklade portlåssystemen med portbricka och en porttelefon kopplad till mobiltelefonen. Även lokal och tvättstugebokningar är kopplade till detta datorsystem.

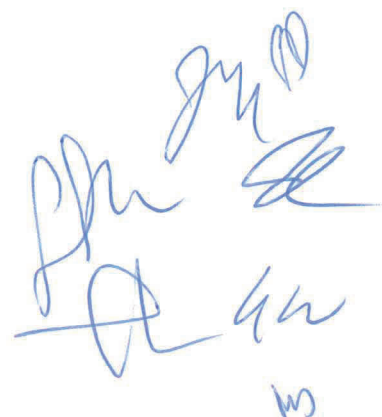
Fastigheten

Föreningens fastighet Svea Artilleri 6 byggdes 1991 och har värdeår 1991. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 809 kvm varav 6 894 kvm utgör lägenhetsyta och 915 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 6506 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osséen Agency AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har 2018 skötts av Bredablick förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda åtgärder 2018 är:

- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Projektering bergvärme.
- Projektering solceller och ansökan om 30% statligt bidrag.
- Byte av teknisk förvaltare till Nordstaden.
- Färdigställning av trapphusmålning .

Planerade åtgärder 2019 är:

- Genomförandet av bergvärmesystemet med 4 frånluftsvärmepumpar inkopplade samt en el-värmepump i reserv.
- Urkoppling av fjärrvärmesystemet.
- Ny genomgång av samtliga radiatorer med nya termostater.
- Inkoppling av mekanisk rening av radiatorvattnet.
- Elproduktion med solceller på taken är i drift.
- Lösen av befintliga lån, föreningen blir skuldfri.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 77 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året.
Antal medlemmar var vid årets början 130 och vid årets slut 134.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lägenheter samt 2 st affärslokaler och 40 st garage.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
G. Bernhard AB (wrapstillverkning för Skansen)	76 m ²	2020-02-01
Förskoleverksamheten "Tingeling"	435 m ²	2022-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Mårdh	Ordförande, 1 år kvar
Kristoffer Wijk	Ledamot, avgår
Joachim Jurgenthal	Ledamot, 1 år kvar
Patrik Dahl	Ledamot, ställer upp för omval
Ann-Marie Löf	Ledamot, 1 år kvar
Guillaume Thésen	Ledamot, 1 år kvar
Maja Svantesson	Ledamot, avgår
Urban Berlinde	Suppleant, ställer upp för omval
Anders Fondberg	Suppleant, ställer upp för omval
Daniel Önefeldt	Suppleant, avgår

Revisor har varit Elena Entina på Baker Tilly Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.

Följande ledamöters mandattider löper ut vid 2018 års ordinarie föreningsstämma: Kristoffer Wijk, Urban Berlinde, Anders Fondberg, Maja Svantesson och Patrik Dahl.

Valberedningen har bestått av Kerstin Wijk och Johan Lidman.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 227 431 000 kr varav 130 831 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 214 000 000 kr samt lokaler 13 431 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 422 322	5 613 733	6 241 310	5 360 060
Resultat efter fin. poster	-721 330	-131 974	-165 298	-23 214
Soliditet (%)	96	96	91	89
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	435	435	449	457
Lån/kvm bostadsrättsyta	737	740	1 458	2 326
Elkostnad/kvm totalyta	53	48	33	25
Värmekostnad/kvm totalyta	85	104	126	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	24	20	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	92	92	92	76

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 906 963	21 104 038	2 955 829	33 302	-131 974	152 868 158
Reserv. fond yttre underh.			682 293	-682 293		0
Lanspråk. fond yttre underh.			-1 211 623	1 211 623		0
Disposition av föregående års resultat:				-131 974	131 974	0
Årets resultat					-721 330	-721 330
Belopp vid årets utgång	128 906 963	21 104 038	2 426 499	430 658	-721 330	152 146 828

I årets negativa resultat återfinns kostnaden för att färdigställa trapphusmålningen. Vi har under 2018 ej ännu kunnat tillgodoräkna oss de kommande kostnadsbesparingar i samband med bergvärme-och solcellsinstallationen.

Föreningen har höga kostnader i form av avskrivningar på drygt 1 000 000 kr men det påverkar inte föreningens likvida medel. Under 2018 har föreningen ett positivt kassaflöde.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-98 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-682 293
ianspråkstagande fond yttre underhåll	1 211 623
årets förlust	-721 330
	-290 671

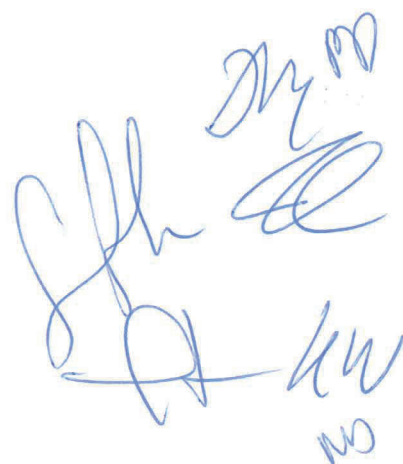
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-290 671
	-290 671

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



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 422 321	5 613 733
Summa rörelseintäkter		5 422 321	5 613 733
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 525 283	-4 142 936
Övriga externa kostnader	4	-310 200	-350 794
Arvoden och personalkostnader	5	-188 736	-124 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 039	-1 079 039
Summa rörelsekostnader		-6 103 258	-5 697 291
Rörelseresultat		-680 937	-83 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 771	4 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 164	-52 643
Summa finansiella poster		-40 393	-48 416
Resultat efter finansiella poster		-721 330	-131 974
Resultat före skatt		-721 330	-131 974
Årets resultat		-721 330	-131 974



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	151 899 641	151 135 668
Inventarier och installationer	7	425 066	447 243
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 023 150	0
Summa materiella anläggningstillgångar		154 347 857	151 582 911

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		154 351 357	151 586 411

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 641	4 790
Övriga fordringar		97 014	153 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	231 282	332 270
Summa kortfristiga fordringar		429 937	490 672

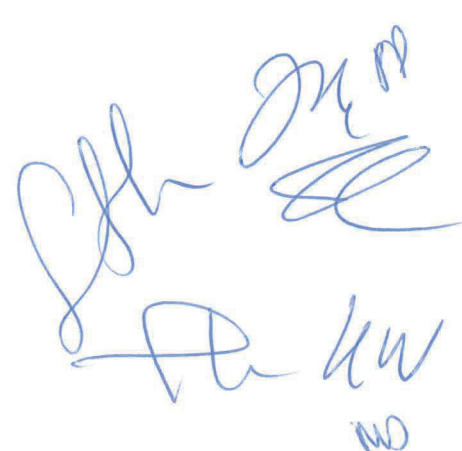
Kassa och bank

Kassa och bank		3 619 479	6 861 929
Summa kassa och bank		3 619 479	6 861 929
Summa omsättningstillgångar		4 049 416	7 352 601

SUMMA TILLGÅNGAR

158 400 773

158 939 012



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

150 011 001

150 011 001

Fond för yttre underhåll

2 426 499

2 955 829

Summa bundet eget kapital

152 437 500

152 966 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

430 659

33 303

Årets resultat

-721 330

-131 974

Summa fritt eget kapital

-290 671

-98 671

Summa eget kapital

152 146 829

152 868 159

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

4 803 582

4 825 982

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-22 400

-22 400

Summa långfristiga skulder

4 781 182

4 803 582

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

22 400

22 400

Leverantörsskulder

450 125

234 903

Skatteskulder

602

0

Övriga skulder

51 570

23 817

Förutbetalda avgifter och hyror

633 356

669 469

Upplupna kostnader

11

314 709

316 682

Summa kortfristiga skulder

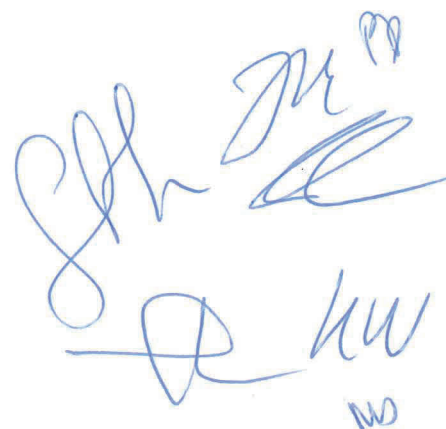
1 472 762

1 267 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

158 400 773

158 939 012



Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-721 330	-131 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 079 039	1 079 039
Betald skatt	1 804	3 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	359 513	950 851
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-96 851	31 597
Förändring av kortfristiga fordringar	156 383	661 313
Förändring av leverantörsskulder	215 222	-197 182
Förändring av kortfristiga skulder	-10 334	-180 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	623 933	1 266 385
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 843 984	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 843 984	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-22 400	-4 677 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 400	-4 677 258
Årets kassaflöde	-3 242 451	-3 410 873
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 861 929	10 272 802
Likvida medel vid årets slut	3 619 478	6 861 929



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

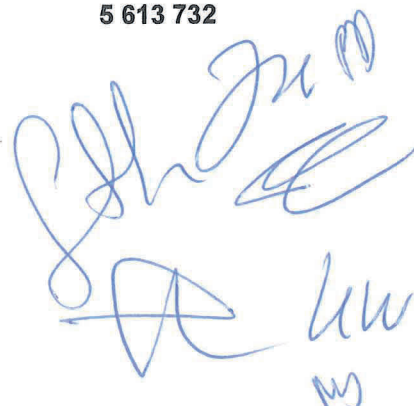
Byggnader	125 år
Fastighetsförbättringar, skyddsmaterial	20 år
Fastighetsförbättringar, byte stamventiler	25 år
Fastighetsförbättringar, installation energiåtgärder	25 år
Värmeanläggning	30 år
Installation fiber/bredband	25 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Vi har under 2019 bytt teknisk förvaltare till Nordstaden.
- Driftsättningen av bergvärmen och solcellspanelerna färdigställs.
- Vi löser förenings lån och blir skuldfria.

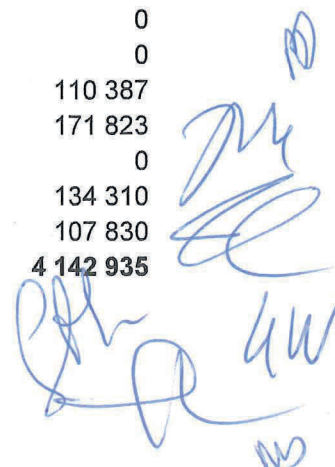
Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 833 558	2 833 429
Hysesintäkter bostäder	521 349	516 315
Hysesintäkter lokaler	17 779	17 483
Hysesintäkter lokaler, moms	1 119 508	1 091 410
Hysesintäkter garage	598 693	539 948
Hysesintäkter förråd	118 230	116 475
Deb. fastighetsskatt, moms	105 702	124 102
Hysesintäkt bredband	13 500	13 500
Hysesintäkt bredband, moms	2 475	2 700
Ei	34 969	34 914
Gemensamhetslokal	16 200	13 200
Nycklar/lås vidarefakturerering	4 350	9 692
Påminnelseavgift	780	1 080
Öres- och kronutjämning	17	38
Försäkringsersättning	35 212	290 791
Övriga rörelseintäkter	0	8 655
	5 422 322	5 613 732



Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	0	147 285
Fastighetsskötsel extradeb	10 232	518
Trädgårdsskötsel	65 745	69 001
Snöröjning/sandning	10 138	4 683
Städning grundavtal	110 206	106 669
Städning extradebiteringar	0	981
Hyra av entrémattor	8 850	9 465
Rengöring/sanering	0	13 782
OVK	212 758	92 132
Brandskydd	15 592	3 098
Övr. besiktn./kontroller	16 035	2 449
Serviceavtal	62 425	43 694
Hiss serviceavtal	75 592	61 177
Gemensamhetsanläggning	276 931	260 567
Garage serviceavtal	219 197	197 228
Hysesrätt	0	33 254
Bostadsrätt	2 438	0
Hyseslokal	0	2 690
Tvättstuga	0	71 103
Trapphus	593 420	498 240
Källarutrymme	1 510	37 162
Soprum	9 313	1 960
Dörrar och lås	59 959	147 514
VA	51 752	27 952
Värme	0	14 282
Ventilation	91 481	46 322
El	15 884	0
Hissar	78 850	8 400
Portar	6 052	6 657
Tak	16 022	0
Fasader	4 745	18 583
Fönster	50 459	15 595
Balkonger	0	5 858
Gård	40 984	105 239
Vattenskada	115 286	175 649
Övriga rep./underhåll	129 432	0
Elavgifter	410 783	354 839
Uppvärmning	662 560	769 378
Vatten	181 757	174 096
Grovsopor	27 169	26 380
Fastighetsförsäkring	65 390	64 703
Försäkringar	43 191	0
Ersättn till hyresgäst/medlem	2 000	0
Kabel-tv	114 890	110 387
Bredband	171 446	171 823
Arvode teknisk förvaltning	250 864	0
Fastighetsskatt	134 310	134 310
Kommunal fastighetsavgift	109 634	107 830
	4 525 282	4 142 935



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	59 500
Förbrukningsmaterial	4 627	8 045
Telefon	9 555	18 947
Hemsida	3 755	10 030
Administration, kontorsmaterie	38 105	42 150
Styrelseomkostnader	14 292	688
Revisionsarvode extern revisor	14 790	19 720
Möteskostnader	2 574	1 705
Arvode ekonomisk förvaltn.	92 021	90 487
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 442	7 678
Konsultarvoden	60 903	36 830
Bankkostnader	3 985	3 762
Juridisk konsultation	0	19 720
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	453
Medlems- och föreningsavgifter	11 760	11 676
Trivselkostnader	48 390	19 403
	310 199	350 794

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Lön vicevärd	2 500	0
Styrelsearvode	131 420	100 000
Kostnadsersättning	29 088	0
Sociala avgifter	25 728	24 522
	188 736	124 522

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 572 197	112 572 197
Inköp	1 820 834	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 393 031	112 572 197
Ingående avskrivningar	-7 135 928	-6 079 066
Årets avskrivningar	-1 056 862	-1 056 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 192 790	-7 135 928
Utgående redovisat värde	106 200 241	105 436 269
Taxeringsvärden byggnader	96 600 000	96 600 000
Taxeringsvärden mark	130 831 000	130 831 000
	227 431 000	227 431 000
Bokfört värde byggnader	106 200 241	105 436 269

Bokfört värde mark	45 669 400	45 699 400
	151 869 641	151 135 669

Not 7 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 607	749 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 607	749 607
Ingående avskrivningar	-302 364	-280 187
Årets avskrivningar	-22 177	-22 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 541	-302 364
Utgående redovisat värde	425 066	447 243

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	51 153	55 159
Förutbetald kostnad Anticimex	3 120	2 106
Förutbetald kostnad Sopsug	0	37 937
Förutbetald kostnad Garagesamfällighet	109 592	109 577
Förutbetald kostnad DM tak	0	2 773
Förutbetald kostnad bredband	32 308	36 446
Förutbetald kostnad kabel-TV	5 675	5 552
Förutbetalt medlemskaps Bostadsrätterna	6 880	6 740
Förutbetald Enexergi AB	0	17 974
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 554	23 005
Förutbetald hemsida	0	86
Upplupen intäkt el Starrbäckens Garagesamfällighet	0	34 914
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	0
	231 282	332 269

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,78	2020-10-28	4 803 582	4 825 982
			4 803 582	4 825 982

Kortfristig del av långfristig skuld	22 400	22 400
--------------------------------------	--------	--------

Brf Ekern
Org.nr 769603-4169

13 (14)

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	43 098 500	43 098 500
	43 098 500	43 098 500

The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. There are three distinct signatures, with one being particularly large and stylized. Below these, there are some smaller initials, including what appears to be '4W' and 'MS'.

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 353	1 335
Uppluet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	100 000	68 580
Upplupna sociala avgifter	31 000	31 000
Uppluen kostnad el	41 711	37 642
Upplupen kostnad uppvärmning	79 076	86 250
Upplupen kostnad vattenskada	0	43 160
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	3 900	8 341
Upplupen kostnad gård	0	6 904
Upplupen kostnad VA	0	13 470
Upplupen kostnad fastighetsskötsel extra	9 702	0
Upplupen kostnad snöröjning	4 000	0
Upplupen kostnad administration	4 800	0
Upplupen kostnad brandskydd	4 500	0
Upplupen kostnad ventilation	14 665	0
	314 707	316 682

Stockholm

2019


Jan Mårdh
Ordförande


Joachim Jurgenthal
Ledamot


Kristoffer Wijk
Ledamot


Ann-Marie Löf
Ledamot


Patrik Dahl
Ledamot


Maja Svantesson
Ledamot


Guillaume Thessen
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 05 2019


Elena Entina
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekern
Org.nr 769603-4169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekern för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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. Risker 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 Ekern för räkenskapsåret 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

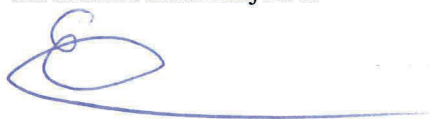
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 2 maj 2019



Elena Entina
Auktoriserad revisor