

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18**  
**702000-4326**

## **ÅRSREDOVISNING**

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18**

## ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen EKEN 18, 702000-4326, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet 1 januari - 31 december 2019.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHET

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, som äger och förvaltar fastigheten LOKET 17 på Torsgatan 25 i Stockholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Huset är byggt 1928 och föreningen bildades 1944. I huset finns 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### BYGGNADENS STATUS

| Utfört underhåll             | År               | Kommentar                          |
|------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Översyn av lås och nycklar   | 2019             |                                    |
| Elbyte                       | 2018             | Stigare samt annan hus-el bytt     |
| Ommålning mm trapphus        | 2018             | Målning trapphus och balkongräcken |
| Ventilation                  | 2017             | Spaltventiler monterade            |
| Tvättstugan                  | 2015             | Utbyte av torktumlare och torkskåp |
| Tak                          | 2014             | Målning                            |
| Tvättstugan                  | 2014             | Utbyte tvättmaskiner               |
| Fönster                      | 2013             | Renovering och målning             |
| Balkonggolv                  | 2013             | Nytt tätskikt                      |
| Fasad                        | 2013             | Översyn och lagning                |
| Värmecentral och termostater | 2011             | Byte                               |
| Hissmaskineri                | 2000             | Byte                               |
| Fasad                        | 1996             | Renovering och målning             |
| Tak                          | 1996             | Nytt plåttak                       |
| Avloppsstammar               | 1982, 1986, 2011 | Byte                               |

### STYRELSE

Styrelse har under året haft följande sammansättning

Marianne Hallander, ordförande  
Erland Beskow, ordinarie  
Mita Drakenberg, ordinarie  
Viveka Larsson, ordinarie  
Charlotta Mcalpine, ordinarie

Samtliga är valda på 1 år.

### REVISORER

Michael Christensson, Sonora Revision

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18**  
**702000-4326**

VALBEREDNING

Valberedningen har utgjorts av Marcos Toledano och Håkan Rolf

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Två av föreningens lägenheter har överlåtit. Per den sista december är vi 36 (34) medlemmar i 26 lägenheter.

UNDER 2019

Vi har under 2019 löst vårt lån så att föreningen nu är skuldfri. Vi har sett över och bytt ut lås och tillhörande nycklar samt fräschat upp vår trädgård genom att hägna in och ordna nya trädgårdsmöbler. Vi har sett över och uppdaterat våra stadgar. Tyvärr inträffade en vattenskada i en lägenhet som orsakade skada på lägenheten under. Detta har åtgärdats under hösten. Vi har också fått bygglov för balkonger mot Atlasgatan. Detta beslut är dock överklagat.

UNDER 2020

Under 2020 kommer vi göra sedvanligt underhåll. Inga stora reparationer eller investeringar planeras.

EKONOMI

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av bilagda balans- och resultaträkning. Årets resultat uppgår till -135 895 (-690 186) kronor. Intäkterna ligger på samma nivå som föregående år. Kostnaderna för den normala driften ligger även de i nivå med föregående år. Underhåll och renoveringar har däremot inte varit av samma omfattning under 2019 vilket gör att kostnaderna är betydligt lägre än föregående år.

| <u>Nyckeltal</u>                         | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                          | 916 850     | 913 921     | 962 855     | 965 408     | 963 117     |
| Resultat efter finansiella poster        | -135 895    | -690 186    | 191 718     | 253 314     | 104 570     |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 524         | 524         | 526         | 526         | 526         |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | -           | 662         | 1 520       | 1 555       | 1 586       |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 139         | 146         | 146         | 145         | 142         |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 10          | 12          | 10          | 11          | 11          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 29          | 31          | 26          | 24          | 22          |

Förändring eget kapital

|                                  | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Dispositions<br>fond | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| IB 2019-01-01                    | 6 114 624            | 288 881                        | -1 090 767           | -690 186          | 4 622 552              |
| Disposition av f.g. års resultat | -                    | 43 668                         | -733 854             | 690 186           | 0                      |
| Årets resultat                   | -                    | -                              | -                    | -135 895          | -135 895               |
| UB 2019-12-31                    | 6 114 624            | 332 549                        | -1 824 621           | -135 895          | 4 486 657              |

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18**  
**702000-4326**

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |                  |
|---|------------------|
| Årets resultat  | -135 895         |
| Ansamlad förlust före avsättning till underhållsfond      | -1 824 621       |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | <u>- 183 777</u> |
| Summa ansamlad förlust                                    | - 2 144 293      |

Styrelsen föreslår att medlen överförs i ny räkning.

**SKATTER OCH AVGIFTER**

Hyreshus beskattas med 0,3 % på bostadsdelens taxeringsvärde dock maximalt 1 377 (1 337) kronor per lägenhet.

Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326

## RESULTATRÄKNING

|   |       | 1 jan-31 dec 2019 | 1 jan-31 dec 2018 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 916 850           | 913 921           |
| <b>Bruttoresultat</b>                             |       | <b>916 850</b>    | <b>913 921</b>    |
| Övriga rörelsekostnader                           | Not 3 | -945 766          | -1 470 116        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -104 190          | -113 590          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 049 956</b> | <b>-1 583 706</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-133 106</b>   | <b>-669 785</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter                                     |       | 661               | 288               |
| Räntekostnader                                    |       | -3 302            | -20 540           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-2 641</b>     | <b>-20 252</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-135 747</b>   | <b>-690 037</b>   |
| Inkomstskatt                                      |       | -148              | -149              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>-135 895</b>   | <b>-690 186</b>   |

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326**

**BALANSRÄKNING**

| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <u>Anläggningstillgångar</u>                            |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                      | Not 4  | 1 839 756         | 1 931 054         |
| Maskiner  | Not 5  | 0                 | 12 892            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                      |        | <b>1 839 756</b>  | <b>1 943 946</b>  |
| <u>Omsättningstillgångar</u>                            |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                          | Not 6  | 46 016            | 67 226            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter            |        | 6 079             | 5 933             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                    |        | <b>52 095</b>     | <b>73 159</b>     |
| <b>Övriga kortfristiga placeringar</b>                  | Not 7  | <b>2 127 814</b>  | <b>127 152</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                   |        | <b>624 661</b>    | <b>3 708 181</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                      |        | <b>2 804 570</b>  | <b>3 908 492</b>  |
| <b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>                                |        | <b>4 644 326</b>  | <b>5 852 438</b>  |
| <br>  |        |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Inbetalda insatser                                      |        | 253 800           | 253 800           |
| Upplåtelseavgifter                                      |        | 5 860 824         | 5 860 824         |
| Fond för yttre underhåll                                |        | 332 549           | 288 881           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                        |        | <b>6 447 173</b>  | <b>6 403 505</b>  |
| Balanserat resultat                                     |        | -1 824 621        | -1 090 767        |
| Årets resultat  |        | -135 895          | -690 186          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                         |        | <b>-1 960 516</b> | <b>-1 780 953</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                               | Not 8  | <b>4 486 657</b>  | <b>4 622 552</b>  |
| Övriga skulder till kreditinstitut                      |        | -                 | 1 122 200         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       |        | <b>-</b>          | <b>1 122 200</b>  |
| Kortfristig andel av Övriga skulder till kreditinstitut |        |                   |                   |
| Övriga skulder  | Not 9  | 9 606             | 9 856             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | Not 10 | 148 063           | 97 830            |
| <b>Summa kostfristiga skulder</b>                       |        | <b>157 669</b>    | <b>107 686</b>    |
| <br>  |        |                   |                   |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>                   |        | <b>4 644 326</b>  | <b>5 852 438</b>  |
|   |        | 0                 | 0                 |

**Tilläggsupplysningar**

**Not 1. Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen EKEN 18, 702000-4326, Torsgatan 25 i Stockholm, har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Materiella anläggningstillgångar | Nyttjandeperiod |
|----------------------------------|-----------------|
| Byggnad                          | 100 år          |
| Fasad                            | 20 år           |
| Fönster                          | 20 år           |
| Hiss                             | 20 år           |
| Värmecentral                     | 15 år           |
| Maskiner & Inventarier           | 5 år            |

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326**

|  | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>           |                 |                 |
| Årsavgifter                            | 889 272         | 870 960         |
| Hyror                                  | 23 700          | 42 517          |
| Städavgifter mm                        | 3 878           | 444             |
| Pant- och överlåtelseavgifter          | -               | -               |
|  | <b>916 850</b>  | <b>913 921</b>  |
| <b>Not 3 Övriga rörelsekostnader</b>   |                 |                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>             |                 |                 |
| Värme                                  | -240 008        | -251 179        |
| Elektricitet                           | -17 025         | -19 975         |
| Vatten                                 | -49 594         | -52 670         |
| Sophämtning                            | -31 866         | -30 849         |
| Städning                               | -22 725         | -21 060         |
| Hissen                                 | -22 221         | -11 367         |
| <b>Totalt</b>                          | <b>-383 439</b> | <b>-387 100</b> |
| <b>Reparationer och underhåll</b>      |                 |                 |
| Vattenskada                            | -60 391         | -               |
| Anmärkning hiss                        | -42 125         | -               |
| Nytt låssystem                         | -48 443         | -               |
| Snickerier trapphus                    | -12 781         | -               |
| Byte galvat rör                        | -11 237         | -               |
| Övrigt underhåll och reparationer      | -27 744         | -31 985         |
| Byte av fastighetsel                   |                 | -342 448        |
| Ommålning och upprustning trapphuset   |                 | -253 950        |
| Målning källare, balkongräcken mm      |                 | -108 707        |
| Flytt av inkommande gas- och vatten    |                 | -78 074         |
| Byte avloppsrör                        |                 | -10 763         |
| Byte element                           |                 | -12 530         |
| <b>Totalt</b>                          | <b>-202 720</b> | <b>-838 457</b> |
| <b>Övriga kostnader</b>                |                 |                 |
| Trädgården                             | -53 088         | -               |
| Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter | -49 272         | -               |
| Belysning och skyltar trapphuset       | -28 194         | -33 124         |
| Fastighetsskötsel                      | -33 000         | -32 789         |
| Försäkring                             | -26 883         | -26 102         |
| Revisionskostnader                     | -25 344         | -19 127         |
| KabelTV                                | -23 730         | -23 003         |
| Konsulter Stadgerevision hyresavtal mm | -27 250         | -17 304         |
| Tidningshämtning                       | -6 048          | -5 747          |
| Avgifter Sthlms Fastighetsägarförening | -5 142          | -5 025          |
| Enegideklaratin                        | -8 744          | -               |
| Brandsläckare                          | -5 352          | -               |
| Sotning                                | -4 719          | -               |
| Övrigt                                 | -26 449         | -16 210         |
| Försäljningskostnader lokal            | -               | -13 560         |
| OVK - ventilationskontroll             | -               | -7 563          |
| Styrelsemiddag                         | -               | -4 900          |
| <b>Totalt</b>                          | <b>-323 215</b> | <b>-204 454</b> |



**Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326**

|                              | <b>2019</b>     | <b>2018</b>       |
|------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Fastighetsavgifter mm</b> |                 |                   |
| Fastighetsavgift             | -35 802         | -33 425           |
| Fastighetsskatt              | -590            | -6 680            |
| <b>Totalt</b>                | <b>-36 392</b>  | <b>-40 105</b>    |
| <br>                         |                 |                   |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-945 766</b> | <b>-1 470 116</b> |

Föreningen har ingen anställd personal. Föreningen har inga avtal om ekonomisk förvaltning.

**Not 4 Byggnader och mark**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>           |                   |                   |
| <b>Ingående balans enligt fg års redovisning</b> | 4 829 143         | 4 829 143         |
| Nyanskaffning                                    | -                 | -                 |
| <b>Utgående balans</b>                           | <b>4 829 143</b>  | <b>4 829 143</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                |                   |                   |
| Ingående balans                                  | -2 898 089        | -2 806 791        |
| Avskrivning under året                           | -91 298           | -91 298           |
| <b>Utgående balans</b>                           | <b>-2 989 387</b> | <b>-2 898 089</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>            | <b>1 839 756</b>  | <b>1 931 054</b>  |
| - varav mark                                     | 590 000           | 590 000           |

**Taxeringsvärde**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 18 259 000        | 14 668 000        |
| Mark      | 43 000 000        | 29 000 000        |
|           | <b>61 259 000</b> | <b>43 668 000</b> |
| <br>      |                   |                   |
| Bostäder  | 61 200 000        | 43 000 000        |
| Lokaler   | 59 000            | 668 000           |
|           | <b>61 259 000</b> | <b>43 668 000</b> |

**Not 5 Maskiner**

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                 |                |
| Ingående balans                        | 111 460         | 111 460        |
| Anskaffning under året                 |                 |                |
| <b>Utgående balans</b>                 | <b>111 460</b>  | <b>111 460</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                 |                |
| Ingående balans                        | -98 568         | -76 276        |
| Avskrivning under året                 | -12 892         | -22 292        |
| <b>Utgående balans</b>                 | <b>-111 460</b> | <b>-98 568</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>0</b>        | <b>12 892</b>  |

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326**

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Not 6 Övriga kortfristiga fordringar</b> |               |               |
| Hyses- och avgiftsfordringar                | 29 547        | 54 471        |
| Skattefordringar                            | 16 469        | 12 755        |
|   | <b>46 016</b> | <b>67 226</b> |

**Not 7 Kortfristiga placeringar**

|                                    |                  |                |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| SBAB                               | 2 000 662        | -              |
| Likvidinvest Nordea, bokfört värde | 127 152          | 127 152        |
|                                    | <b>2 127 814</b> | <b>127 152</b> |
| Orealiserat övervärde Likvidinvest | 41 543           | 41 543         |
|                                    | <b>2 169 357</b> | <b>168 695</b> |

**Not 8 Eget kapital**

|                                   | 2019                    |                                   |                            |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                   | Ingående<br>balans 2019 | Disposition av<br>fg års resultat | Förändringar<br>under året | Utgående<br>balans 2019 |
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b> |                         |                                   |                            |                         |
| Inbetalda insatser                | 253 800                 | -                                 | -                          | 253 800                 |
| Upplåtelseavgifter                | 5 860 824               | -                                 | -                          | 5 860 824               |
| Fond för yttre underhåll          | 288 881                 | 43 668                            | -                          | 332 549                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>  | <b>6 403 505</b>        | <b>43 668</b>                     | <b>0</b>                   | <b>6 447 173</b>        |
| <b><u>Fritt eget kapital</u></b>  |                         |                                   |                            |                         |
| Dispositionsfond                  | -1 090 767              | -733 854                          | -                          | -1 824 621              |
| Årets resultat                    | -690 186                | 690 186                           | -135 895                   | -135 895                |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>   | <b>-1 780 953</b>       | <b>-43 668</b>                    | <b>-135 895</b>            | <b>-1 960 516</b>       |
| <b>Summa eget kapital</b>         | <b>4 622 552</b>        | <b>0</b>                          | <b>-135 895</b>            | <b>4 486 657</b>        |

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326**

**Not 8 Eget kapital, forts.**

|                                   | 2018                    |                      |                                   |                            |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                   | Ingående<br>balans 2018 | Försäljning<br>lokal | Disposition av<br>fg års resultat | Förändringar<br>under året | Utgående balans<br>2018 |
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b> |                         |                      |                                   |                            |                         |
| Inbetalda insatser                | 237 952                 | 15 848               | -                                 | -                          | 253 800                 |
| Upplåtelseavgifter                | 1 376 672               | 4 484 152            | -                                 | -                          | 5 860 824               |
| Fond för yttre underhåll          | 245 213                 | -                    | 43 668                            | -                          | 288 881                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>  | <b>1 859 837</b>        | <b>4 500 000</b>     | <b>43 668</b>                     | <b>0</b>                   | <b>6 403 505</b>        |
| <b><u>Fritt eget kapital</u></b>  |                         |                      |                                   |                            |                         |
| Dispositionsfond                  | -1 238 668              | -                    | 147 901                           | -                          | -1 090 767              |
| Årets resultat                    | 191 569                 | -                    | -191 569                          | -690 186                   | -690 186                |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>   | <b>-1 047 099</b>       | <b>-</b>             | <b>-43 668</b>                    | <b>-690 186</b>            | <b>-1 780 953</b>       |
| <b>Summa eget kapital</b>         | <b>812 738</b>          | <b>4 500 000</b>     | <b>0</b>                          | <b>-690 186</b>            | <b>4 622 552</b>        |

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18,  
702000-4326**

|                             | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 9 Övriga skulder</b> |              |              |
| Inre fond                   | 9 606        | 9 606        |
| Övrigt                      | -            | 250          |
|                             | <b>9 606</b> | <b>9 856</b> |

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

|                              |                |               |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden              | 49 272         | -             |
| Fastighetsreparationer       | 42 125         | 58 589        |
| Revisionskostnader           | 20 000         | 15 000        |
| Fastighetskötsel             | 3 640          | 8 250         |
| Fastighetskostnader december | 3 444          | 4 866         |
| Stockholm Vatten Q4          | 8 341          | -             |
| Stockholm Avfall Q4          | 7 997          | -             |
| Besiktningföretagen          | 8 744          | -             |
| Förrådshyra Q1               | 4 500          | -             |
| Stridbar OVK                 | -              | 7 563         |
| Service Dimson               | -              | 3 562         |
|                              | <b>148 063</b> | <b>97 830</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| Fastighetsinteckningar | - | 3 429 000 |
|------------------------|---|-----------|

**Not 12 Ansvarsförbindelser**

- -

**Not 13 Händelser efter balansdagen**

- -

**Bostadsrättsföreningen EKEN 18**  
**702000-4326**

Stockholm 2020-02-23



Marianne Hallander,  
ordförande



Erland Beskow  
ledamot



Mita Drakenberg  
ledamot

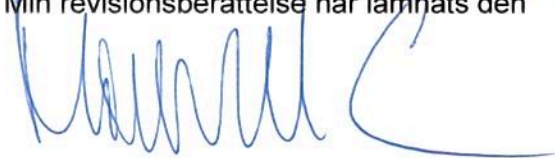


Viveka Lasson  
ledamot



Charlotta Mcalpine  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>63</sup> / 2020



Michael Christensson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf EKEN 18, org nr 702000-4326

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf EKEN 18 för år 2019.

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 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf EKEN 18 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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:

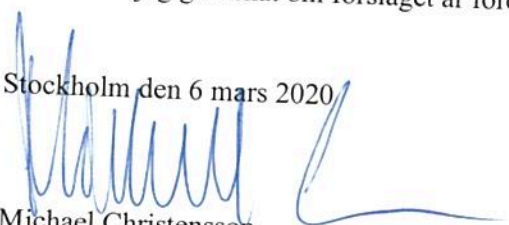
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 mars 2020

  
Michael Christensson  
Auktoriserad revisor