

# Årsredovisning 2022



**Bostadsrättsföreningen Ekan i Skrea**

769630-3325

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

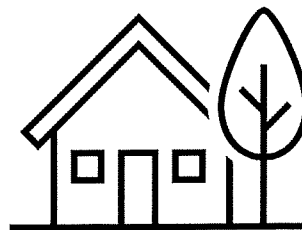
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

### Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



# Att läsa en årsredovisning

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

## Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

## Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

## Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

### Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

### Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

## Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

## Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

## Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

## Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

## Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

## Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

## Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Brf Ekan i Skrea får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Brf Ekan i Skrea, med säte i Falkenberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-20.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-22.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Flatekan 7 i Falkenbergs Kommun. Fastighetens area är 2 890 kvm. Byggnationen pågick under 2016 och inflyttning skedde under oktober 2016. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus samt ett enfamiljshus, totalt 10 stycken bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 110 kvm.

### Lägenhetsfördelning

2 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 28 709 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 651 000 kr och markvärde 8 058 000 kr.

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2016 som värdeår, småhusenheten har fått 2013 som värdeår.



### **Årsavgifter**

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

### **Avsättning till underhållsfond**

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har inga avtal om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2023-01-01 med 12 %.

### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt. Under året har inga överlåtelser skett (0 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 18 stycken (19 fg år).

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-05 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Olofsson	ledamot, ordförande
Leif Litzell	ledamot
Anders Nilsson	ledamot
Ulf Löfström	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

### **Revisor**

Henrik Ahlgren auktoriserad revisor



<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	620 946	597 428	597 347	577 511
Resultat efter finansiella poster	-30 671	16 916	18 644	15 761
Soliditet (%)	54,8	54,7	54,5	54,2
Årsavgift per kvm boarea	485	462	461	446
Bokfört värde per kvm boarea	26 899	27 090	27 281	27 472
Lån per kvm boarea	12 419	12 523	12 628	12 732
Fastighetens belåningsgrad (%)	46	46	46	46
Skuldränta (%)	1,5	1,4	1,3	1,3
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	59	59	59	59
Ianspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0
Driftskostnad per kvm boarea	179	128	119	113
Räntekostnad per kvm boarea	183	170	165	162

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 980 000	800 000	260 000	-210 335	16 916	<b>16 846 581</b>
Disposition av föregående års resultat:				16 916	-16 916	<b>0</b>
Avsättning yttre fond			65 000	-65 000		<b>0</b>
Årets resultat					-30 671	<b>-30 671</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 980 000</b>	<b>800 000</b>	<b>325 000</b>	<b>-258 419</b>	<b>-30 671</b>	<b>16 815 910</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-258 419
årets förlust	-30 671
	<b>-289 090</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	52 900
i ny räkning överföres	-406 990
	<b>-289 090</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	620 946	597 428
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>620 946</b>	<b>597 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-198 873	-141 557
Övriga externa kostnader	4	-37 880	-37 749
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 000	-212 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-448 753</b>	<b>-391 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172 193</b>	<b>206 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 864	-189 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 864</b>	<b>-189 206</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 671</b>	<b>16 916</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-30 671</b>	<b>16 916</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 671</b>	<b>16 916</b>

**Balansräkning** **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	5	29 858 000	30 070 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 858 000</b>	<b>30 070 000</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 858 000</b>	<b>30 070 000</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		0	5 987
Övriga fordringar		120	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 283	29 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 403</b>	<b>35 485</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		773 994	680 521
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 994</b>	<b>680 521</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>804 397</b>	<b>716 006</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 662 397</b>	<b>30 786 006</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		15 980 000	15 980 000
Upplåtelseavgifter		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll		325 000	260 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 105 000</b>	<b>17 040 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-258 419	-210 335
Årets resultat		-30 671	16 916
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-289 090</b>	<b>-193 419</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 815 910</b>	<b>16 846 581</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	13 668 724	13 784 716
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 668 724</b>	<b>13 784 716</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		115 992	115 992
Leverantörsskulder		0	970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	61 771	37 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>177 763</b>	<b>154 709</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 662 397

30 786 006



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-30 671	16 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	212 000	212 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>181 329</b>	<b>228 916</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	5 987	-5 987
Förändring av kortfristiga fordringar	-905	-757
Förändring av leverantörsskulder	-970	-8 157
Förändring av kortfristiga skulder	24 024	-8 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>209 465</b>	<b>205 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-115 992	-115 992
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-115 992</b>	<b>-115 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>93 473</b>	<b>89 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	680 521	591 473
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>773 994</b>	<b>680 521</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad defineras som föreningens lån hos kreditinstitut genom fastighetens bokförda värde per balansdagen.

Skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta defineras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Månadsavgifter	538 530	512 880
Månadsavgift fiber/vatten	82 416	82 416
Pant- och överlåtelseavgifter	0	2 132
	<b>620 946</b>	<b>597 428</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fiber	-45 720	-45 745
Vatten och avlopp	-44 955	-46 315
Städning och renhållning	-18 793	-17 287
Reparation och underhåll	-57 121	0
Fastighetsförsäkringspremier	-31 991	-31 038
Programvaror	-293	-1 172
	<b>-198 873</b>	<b>-141 557</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättning till revisor	-9 375	-9 562
Redovisningstjänster	-25 375	-25 251
Pant- och överlåtelseavgifter	-483	-476
Bankkostnader	-1 847	-1 460
Övriga kostnader	-800	-1 000
	<b>-37 880</b>	<b>-37 749</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 130 000	31 130 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 130 000</b>	<b>31 130 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 060 000	-848 000
Årets avskrivningar	-212 000	-212 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 272 000</b>	<b>-1 060 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 858 000</b>	<b>30 070 000</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 204 756	13 320 748
	<b>13 204 756</b>	<b>13 320 748</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Mjögäcks Sparbank 370-5	1,39	2023-11-30	6 892 358	6 950 354
Mjögäcks Sparbank 490-1	3,97	2024-11-30	6 892 358	6 950 354
			<b>13 784 716</b>	<b>13 900 708</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			115 992	115 992

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	52 799	35 119
Övriga upplupna kostnader	8 972	2 628
	<b>61 771</b>	<b>37 747</b> <i>WA</i>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

Falkenberg 19/4 2023

  
Magnus Olofsson  
Ordförande

  
Leif Litzell

  
Anders Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 21/4 2023

  
Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekan i Skrea

Org.nr 769630-3325

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekan i Skrea för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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


### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekan i Skrea för räkenskapsåret 2022 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 tryggt 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.

Falkenberg den 21/4 2023



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor