Årsredovisning 2020

BRF EKOXEN NACKA

769605-9570

nabo

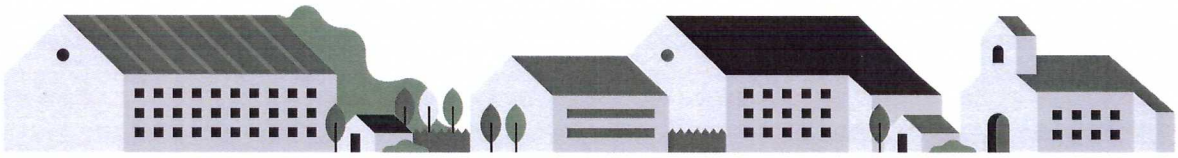
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKOXEN NACKA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2000-07-24.

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Sicklaön 140:5 på adressen Ekuddsvägen 25 i Nacka.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Burman	Ledamot/ordförande
Sebastian Olsson	Ledamot/vice ordförande
Oscar Hammarstedt	Ledamot/sekreterare
Thomas Pettersson	Ledamot/kassör
Timo Broman	Ledamot
Oscar Nordström	Suppleant
Christopher Jakobsson	Suppleant
Christine Nordgren	Suppleant

Den tidigare ledamoten tillika ordföranden Olle Kvick har den 15 december 2020 avgått från styrelsen.

Valberedning
Nils Lundin, Birgitta Burman och Henrik Palm.

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

Revisorer

Oscar Westerlund	Auktoriserad revisor	Finnhammars revisionsbyrå
Harry Viklund	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2007-2010	Stambyte med bl.a. nya badrum och toaletter.
2007-2010	Nya elstammar inkl. nya ledningar i lägenheterna.
2009	Nytt låssystem.
2009-2010	Ny fasadputs och reparationer av balkonger på Ekuddsvägen 27.
2010	Byte av fönster i båda husen.
2011	Reparationer av garage och parkeringsdäck.
2010-2011	Byte av hissmaskiner i båda husen.
2012	Ombyggnad av gården mellan husen.
2015	Upprustning och målning av våningsplan och entréer.
2019	Byte av frånluftsfläktar i båda husen.
2020	Omläggning av yttertaken på båda husen, installation av behållare för matavfall samt målning av garagets fasad.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Nacka Energi AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
VA/sophämtning	Nacka kommun
Trädgårdsskötsel	AB Solbrudens Trädgårdar
Tidningsreturer	SUEZ Recycling AB
Klottersanering	VRS Mitt AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning	Linds Trädfällning AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Bredband/TV	Com Hem AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Hisservice	Nacka Hiss AB
Försäkring	If Skadeförsäkring AB
Garageporten	Motum Port AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens totala yta uppgår till 9 800 kvm (9 532 kvm bostadsyta och 268 kvm lokalyta). Bostadsytan avser 134 bostadsrätter och två hyresrätter. Lokalytan avser två lokaler avsedda för uthyrning till företag, en lokal som föreningen använder som styrelselokal samt diverse övriga lokaler som exempelvis extra förrådsutrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2020 har föreningen renoverat och sålt en bostadslägenhet som tidigare varit uthyrd såsom hyresrätt. Utgifter för renovering, fastighetsmäklare och andra direkta utgifter förknippade med upplåtelsen av bostadsrätten har under räkenskapsåret dragits av från upplåtelseavgiften.

Under året har föreningen även lagt om yttertaken på båda husen. Detta har medfört en utrangering som kostnadsförts.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 470 251	7 467 983	7 841 222	7 309 769
Resultat efter fin. poster	-2 271 117	111 805	-90 275	-115 763
Soliditet, %	71	70	70	69
Yttre fond	2 143 562	2 277 388	1 977 388	
Taxeringsvärde	167 599 000	167 599 000	137 729 000	137 729 000
Bostadsyta, kvm	9 532	9 532	9 294	9 294
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	706	704	696	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 817	6 237	6 456	6 675
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,23	1,67	
Belåningsgrad, %	28,91	30,93	30,58	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	125 675 385	-	836 491	126 511 876
Upplåtelseavgifter	17 643 229	-	1 799 769	19 442 998
Fond, yttre underhåll	2 277 388	-	-133 826	2 143 562
Uppskrivningsfond	180 249	-	-	180 249
Balanserat resultat	-4 458 529	111 805	133 826	-4 212 898
Årets resultat	111 805	-111 805	-2 271 117	-2 271 117
Eget kapital	**141 429 527**	**0**	**365 143**	**141 794 671**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 212 898
Årets resultat	-2 271 117
Totalt	**-6 484 015**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-81 924
Balanseras i ny räkning	-6 702 091
	-6 484 015

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 470 249	7 467 943
Rörelseintäkter		10 488	0
Summa rörelseintäkter		**7 480 737**	**7 467 943**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 467 446	-3 669 636
Övriga externa kostnader	8	-396 040	-587 584
Personalkostnader	9	-197 112	-179 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-2 275 458	-2 189 218
Utrangering		-2 713 495	0
Summa rörelsekostnader		**-9 049 550**	**-6 626 389**
RÖRELSERESULTAT		**-1 568 814**	**841 555**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-702 457	-729 803
Summa finansiella poster		**-702 303**	**-729 750**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 271 117**	**111 805**
ÅRETS RESULTAT		**-2 271 117**	**111 805**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	191 807 228	192 195 894
Markanläggningar	13	121 810	0
Maskiner och inventarier	14	91 872	94 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**192 020 910**	**192 290 394**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**192 020 910**	**192 290 394**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 385	35 837
Övriga fordringar	15	58 041	15 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	168 469	212 946
Summa kortfristiga fordringar		**251 895**	**264 152**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 335 505	9 706 265
Summa kassa och bank		**6 335 505**	**9 706 265**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 587 400**	**9 970 417**
SUMMA TILLGÅNGAR		**198 608 310**	**202 260 811**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 954 874	143 318 614
Uppskrivningsfond		180 249	180 249
Fond för yttre underhåll		2 143 562	2 277 388
Summa bundet eget kapital		**148 278 685**	**145 776 251**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 212 898	-4 458 529
Årets resultat		-2 271 117	111 805
Summa fritt eget kapital		**-6 484 015**	**-4 346 724**
SUMMA EGET KAPITAL		**141 794 671**	**141 429 527**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	52 900 000	58 900 000
Summa långfristiga skulder		**52 900 000**	**58 900 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 500 000	462 500
Leverantörsskulder		297 815	536 109
Skatteskulder		125 082	63 276
Övriga kortfristiga skulder		109 724	99 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	881 019	769 965
Summa kortfristiga skulder		**3 913 639**	**1 931 284**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**198 608 310**	**202 260 811**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	2,5 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hyresintäkter, bostäder	201 232	226 597
Hyresintäkter, lokaler	57 190	54 717
Hyresintäkter, p-platser	592 254	568 805
Intäktsreduktion	0	-705
Årsavgifter, bostäder	6 560 424	6 541 872
Övriga intäkter	69 637	76 422
Övriga årsavgifter	0	235
Summa	**7 480 737**	**7 467 943**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	131 885	100 873
Fastighetsskötsel	3 056	3 006
Snöskottning	36 872	97 050
Städning	143 042	143 383
Trädgårdsarbete	144 940	115 000
Övrigt	14 864	30 977
Summa	**474 659**	**490 289**

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	125 292	69 530
Reparationer	479 642	297 463
Summa	**604 934**	**366 993**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Garagemålning 2020	81 924	0
Övrigt	0	433 826
Summa	**81 924**	**433 826**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	175 795	241 025
Sophämtning	193 587	138 339
Uppvärmning	1 153 404	1 217 059
Vatten	379 169	416 101
Summa	**1 901 955**	**2 012 523**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	8 848	5 282
Fastighetsförsäkringar	95 219	68 217
Fastighetsskatt	260 334	253 262
Kabel-TV	37 698	37 214
Övrigt	1 875	2 030
Summa	**403 974**	**366 005**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	439	2 900
Juridiska kostnader	9 375	11 425
Kameral förvaltning	0	388 625
Revisionsarvoden	27 000	29 852
Övriga förvaltningskostnader	359 226	154 782
Summa	**396 040**	**587 584**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	46 702	41 824
Styrelsearvoden	150 410	138 127
Summa	**197 112**	**179 951**

NOT 10, AVSKRIVNINGAR	2020	2019
Avskrivn byggnader	2 239 146	2 163 493
Avskrivn maskiner o inv	2 628	5 250
Avskrivning fast. förbätr	33 174	20 475
Avskrivning markanläggnin	510	0
Summa	**2 275 458**	**2 189 218**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	702 457	729 803
Summa	**702 457**	**729 803**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212 136 879	212 136 879
Årets inköp	4 597 149	0
Utrangering	-3 252 856	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 481 172	212 136 879
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 940 985	-17 757 017
Årets avskrivning	-2 272 320	-2 183 968
Utrangering	539 361	
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 673 944	-19 940 985
Utgående restvärde enligt plan	**191 807 228**	**192 195 894**
I utgående restvärde ingår mark med	48 675 079	48 675 079
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 599 000	89 599 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	78 000 000
Summa	**167 599 000**	**167 599 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 324	121 324
Årets inköp	122 320	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 644	121 324
Ingående ackumulerad avskrivning	-121 324	-121 324
Årets avskrivning	-510	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-121 834	-121 324
Utgående restvärde enligt plan	**121 810**	**0**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	105 000	105 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 000	105 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 500	-5 250
Avskrivningar	-2 628	-5 250
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 128	-10 500
Utgående restvärde enligt plan	**91 872**	**94 500**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	58 041	81
Övriga fordringar	0	15 288
Summa	**58 041**	**15 369**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	2 212	2 212
Försäkringspremier	90 872	86 958
Förvaltning	61 219	61 050
Kabel-TV	9 444	9 451
Räntor	0	47 481
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 722	5 794
Summa	**168 469**	**212 946**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,17 %	2 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,59 %	24 500 000	24 500 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,71 %	15 750 000	17 600 000
Stadshypotek	2022-09-30	0,69 %	13 200 000	13 350 000
Summa			**55 450 000**	**59 450 000**
Varav kortfristig del			2 550 000	500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	0	5 676
Förutbetalda avgifter/hyror	650 087	609 684
Uppl. utgiftsräntor	79 586	0
Uppvärmning	151 346	154 605
Summa	**881 019**	**769 965**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	77 500 000	77 500 000
Summa	**77 500 000**	**77 500 000**

Underskrifter

Nacka, 2021 - 04 - 07
Ort och datum

Oscar Hammarstedt
Ledamot/sekreterare

Per Burman
Ledamot/ordförande

Sebastian Olsson
Ledamot/vice ordförande

Thomas Pettersson
Ledamot/kassör

Timo Broman
Ledamot

Oscar Nordström
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 12

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

Harry Viklund
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i **Brf Ekoxen Nacka**
Org.nr. **769605-9570**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka för år 2020-01-01—2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.
Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 på 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekoxen Nacka för år 2020-01-01—2020-12-31.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2021-04-12

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

Harry Viklund
Intern revisor