



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ekstaven

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Bondesson	Ledamot
Sara Karlsson	Ledamot
Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Ledamot
Tärje Nyström	Ledamot
Tekie Tecele	Ledamot

Lars-Erik Angeklint	Suppleant
Jenny Westberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Imran Ahmad
Camilla Careholt
Agneta Udin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

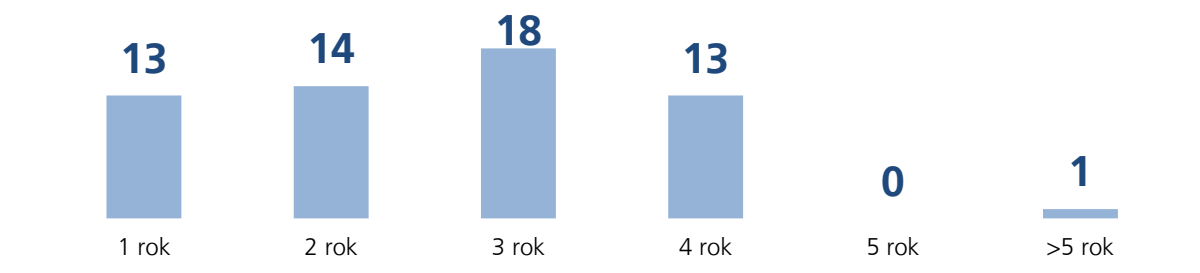
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m², varav 4 400 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Imagination International Preschool	500 m ²	September 2026
Malins kiosk	52 m ²	September 2019

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Hobbyrum

Kommentar

4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.
I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhetsåtgärder	2016	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
Byte av armaturer i trapphus	2016	
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Renovering av skärmtak	2013	
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013	
Lagning av balkonger	2013	
Anläggning av lekplats	2012	Gjordes av förskolan
OVK-besiktning	2011	Justering av ventilation
Stamspolning/filmning	2011	Utredning av eventuellt stambyte
Byte av hissar	2011	I båda portarna
Gården gjordes om	2007	Anläggning av grillplats m.m.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK och justering av ventilationssystemet	2018	Initial OVK påbörjad under 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

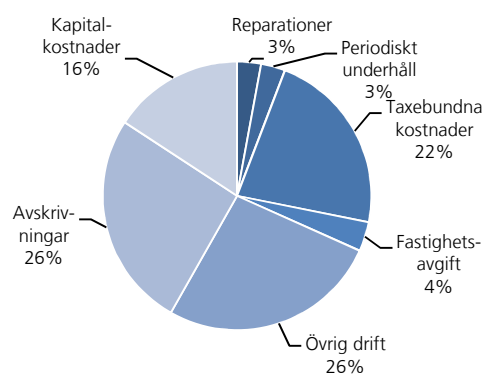
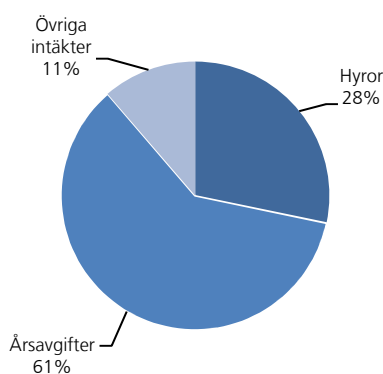
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Driftia	Fastighetsförvaltare
Eko Miljö & Mark	Gårdsskötsel
Ownit	Internet genom fiber
Brandsäkra	Brandtillsyn
Comhem	Grundutbud av kabel-tv
Chris städ	Städning av gemensamma utrymmen

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 402 036	1 298 766
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 102 970	4 181 473
Finansiella intäkter	159	1 361
Minskning kortfristiga fordringar	20 363	46 910
Medlemsinsatser	2 710 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	382 310
Ökning av kortfristiga skulder	0	271 841
	6 833 493	4 883 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 275 462	1 999 007
Finansiella kostnader	619 947	844 578
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	937 040
Minskning av kortfristiga skulder	281 028	0
	3 176 437	3 780 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 059 091	2 402 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 657 056	1 103 269

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Den av förskolan inlämnade stämningens ansökan mot föreningen ogillades i Tingsrätten och beviljades ej prövningstillstånd i Hovrätten. Förskolan ådömdes att betala rättegångskostnaderna.
- En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och sålts.
- Föreningen har tecknat ett gruppavtal gällande bredband genom fiber med Ownit som sträcker sig till och med 2021-10-29.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2st
Nyupplåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	596	597	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 295	1 266	856	859
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 137	9 137	9 058	6 945
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	124	125	121	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	171	164	150
Soliditet (%)	55	53	53	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	190	338	-1 214	-83
Nettoomsättning (tkr)	3 771	3 730	3 266	3 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 203 183	599 768	0	41 603 415
Upplåtelseavgifter	7 750 351	2 110 232	0	5 640 119
Fond för yttre underhåll	1 670 240	254 808	0	1 415 432
S:a bundet eget kapital	51 623 774	2 964 808	0	48 658 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 535 009	-254 808	338 497	-5 618 698
Årets resultat	190 263	190 263	-338 497	338 497
S:a ansamlad förlust	-5 344 746	-64 545	0	-5 280 201
S:a eget kapital	46 279 028	2 900 263	0	43 378 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	190 263
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 280 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-254 808</u>
summa balanserat resultat	-5 344 746

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>114 760</u>
att i ny räkning överförs	-5 229 986

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 771 216	3 730 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 754	451 064
Summa rörelseintäkter		4 102 970	4 181 473
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 779 965	-1 735 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 735	-148 198
Personalkostnader	Not 6	-115 761	-114 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 458	-1 000 751
Summa rörelsekostnader		-3 292 919	-2 999 759
RÖRELSERESULTAT		810 051	1 181 714
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	1 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 947	-844 578
Summa finansiella poster		-619 788	-843 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 263	338 497
ÅRETS RESULTAT		190 263	338 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 78 579 395	79 587 653
Maskiner och inventarier	Not 9 0	9 200
Summa materiella anläggningstillgångar	78 579 395	79 596 853
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 579 395	79 596 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 975	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 5 949 873	2 316 404
Summa kortfristiga fordringar	5 954 848	2 316 406
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	281 183	282 933
Summa kassa och bank	281 183	282 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 236 031	2 599 339
SUMMA TILLGÅNGAR	84 815 427	82 196 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 953 534	47 243 534
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 670 240	1 415 432
Summa bundet eget kapital		51 623 774	48 658 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 535 009	-5 618 698
Årets resultat		190 263	338 497
Summa fritt eget kapital		-5 344 746	-5 280 201
SUMMA EGET KAPITAL		46 279 028	43 378 765
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	38 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	0
Leverantörsskulder		101 063	386 873
Övriga skulder		34 330	33 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	401 005	397 481
Summa kortfristiga skulder		7 536 398	817 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 815 427	82 196 192

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	100 år	100 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 år	11 år
Utemiljö allmänt	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster	40 år	40 år
Elinstallation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 479 416	2 479 416
Hyor bostäder	225 450	236 465
Hyor lokaler momspliktiga	81 723	80 273
Hyor lokaler	753 482	720 114
Hyor parkering moms	0	3 920
Hyor parkering	86 000	80 120
Hyor förråd	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	131 340	131 340
Hyresrabatt	0	-15 042
Öresutjämning	6	4
	3 771 216	3 730 410

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	1 411	4 344
Försäkringsersättning	0	424 060
Övriga intäkter	330 343	22 660
	331 754	451 064

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 517	58 123
	Fastighetsskötsel beställning	37 628	54 017
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 972	82 328
	Snöröjning/sandning	31 049	23 614
	Städning entreprenad	65 129	70 520
	Städning enligt beställning	2 948	1 948
	Mattvätt/Hyrmattor	11 972	11 651
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 463
	Hissbesiktning	3 106	5 139
	Gemensamma utrymmen	318	1 595
	Garage	374	0
	Gård	1 766	2 876
	Serviceavtal	24 064	0
	Förbrukningsmateriel	10 928	12 680
	Brandskydd	7 469	54 587
		330 241	418 540
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	8 528
	Lokaler	1 247	0
	Förskola	0	1 563
	Tvättstuga	10 295	12 955
	Entré/trapphus	0	8 587
	Lås	16 440	10 966
	VVS	10 378	3 463
	Värmeanläggning/undercentral	4 956	9 504
	Ventilation	2 832	11 402
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 750
	Bredband	0	1 558
	Hiss	24 838	3 355
	Fönster	0	17 980
	Garage/parkering	25 136	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 439	2 445
		113 560	96 054
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	114 760	0
		114 760	0
	Taxebundna kostnader		
	El	115 947	110 787
	Värme	614 624	615 714
	Vatten	73 012	80 209
	Sophämtning/renhållning	62 548	62 632
	Grovsopor	7 486	7 809
		873 617	877 151
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 639	64 418
	Kabel-TV	11 777	14 580
	Bredband	131 427	131 066
		210 842	210 063
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 945	134 172
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 779 965	1 735 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 588	3 328
	Juridiska åtgärder	179 181	2 620
	Revisionsarvode extern revisor	16 216	16 216
	Föreningskostnader	9 681	10 167
	Styrelseomkostnader	3 896	4 684
	Fritids- och trivselkostnader	353	963
	Förvaltningsarvode	100 825	98 127
	Administration	5 069	6 124
	Konsultarvode	56 957	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		379 735	148 198
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	89 600	88 600
	Sociala kostnader	26 161	26 229
		115 761	114 829
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	33 869	33 869
	Fönster/dörrar och portar K3	209 291	203 310
	Stomkomplettering förening K3	4 175	4 175
	Stamledningar VA K3	293 996	293 996
	Värmesystem K3	46 733	36 450
	Luftbehandlingssystem K3	8 475	1 230
	Hissar K3	11 675	11 675
	Utemiljö allmänt K3	0	6 803
	Inventarier	9 200	9 200
		1 017 458	1 000 751

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 237 806	85 300 766
	Nyanskaffningar	0	937 040
	Utgående anskaffningsvärde	86 237 806	86 237 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 650 153	-5 658 602
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 258	-991 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 658 411	-6 650 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 579 395	79 587 653
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 381 000	43 381 000
	Taxeringsvärde mark	41 555 000	41 555 000
		84 936 000	84 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	5 936 000	5 936 000
		84 936 000	84 936 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 454	66 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 454	66 454
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-57 254	-48 054
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 200	-9 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 454	-57 254
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 200
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2 770	2 808
	Skattefordran	158 548	161 321
	Klientmedel hos SBC	5 777 908	2 119 103
	Fordringar	10 647	0
	Avräkning övrigt	0	33 172
		5 949 873	2 316 404

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 415 432	1 539 401
	Reservering enligt stadgar	254 808	254 808
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-378 777
	Vid årets slut	1 670 240	1 415 432

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	1,210 %	10 000 000	10 000 000
	Swedbank	0,468 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank	2,190 %	12 000 000	12 000 000
	Swedbank	1,760 %	9 000 000	9 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		38 000 000	38 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0
			31 000 000	38 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	26 108	18 308
	Sociala avgifter	8 203	5 800
	Ränta	63 888	81 839
	Avgifter och hyror	302 806	291 534
		401 005	397 481

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- OVK har inletts. Åtgärder för att få godkänd besiktning pågår.
	- I övrigt inga planerade större åtgärder.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 21 / 3 2018



Karin Bondesson
Ledamot



Sara Karlsson
Ledamot



Ebrahim Mohajeran Tabrizi
Ledamot



Tärje Nyström
Ledamot



Tekie Teclé
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Ekstaven för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet 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:

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

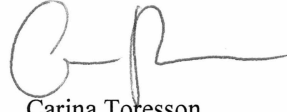
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 28 mars 2018



Carina Toresson