



Årsredovisning 2020

Brf Östra Åkanten

Org. 769623-5253

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Soldathemsgatan 12-16, 415 28 Göteborg

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, Kviberg 741:188 i Göteborgs kommun förvärvades 2014-09-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Soldathemsgatan 12-16. Fastigheten färdigställdes 2014 och har värdeår 2014.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 076 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 25 öppna parkeringsplatser och 4 gäst- och handikapplatser.

Lägenhetsfördelning

13 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten.

Fastigheten deltar även i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning.

Föreningens fastighet äger andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor mm. Marksamfälligheten har i sin helhet upplåtits för nämnda gemensamhetsanläggningar.

Föreningen är också delägare i en gemensamhetsanläggning (GA:65) avseende innergårdarna i form av planteringar, belysning och dagvattenledningar. För cykelrummet finns en särskilda gemensamhetsanläggning (GA:66) tillsammans med BRF Västra Åkanten.

I föreningens fastighet finns upplåtet ledningsrätt till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätternas försäkringsbolag Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig ca 50 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Systematiskt brandskyddsarbete	2019
Ledbelysning har installerats i samtliga trapphus, entréer och gemensamma utrymmen	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-27. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

B 34 4
28
28

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 68 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 66. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Barbro Magnusson	ledamot/ordf.
Felix Johansson	ledamot/vice ordf.
Björn Hallin	ledamot/kassör
Fredrik Hallin	ledamot/sekr.
Lena Salomonsson	ledamot/vice sekr.
Christian Andersson	suppleant
Linus Jernbom	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Gill Olsson, Ulf Jönsson och Kerstin Grevillius varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Filterbyte i lägenheterna genomfördes 2020-09-20.

OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll genomfördes 2020-10-13.

Gemensamhetsanläggning Kviberg GA:65 för skötsel av innergårdarna bildades tillsammans med BRF Västra Åkanten, BRF Åkerbäret och BRF Östra Åkanten. Lantmäterimyndigheten beslutade att den vann laga kraft 2020-12-03.

Gemensamhetsanläggning Kviberg GA:66 för cykelförrådet, som är placerat i vår fastighet, bildades tillsammans med BRF Västra Åkanten och den vann också laga kraft 2020-12-03.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2020 minskat, vilket beror på den löpande amorteringen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, så har föreningen ett positivt kassaflöde. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 909 Kkr på sina lån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2021. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fonden.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll	16
Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	32

Planerat underhåll inom de närmsta åren beräknas till 657 Kkr, se nedan. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m2 boarea för föreningens hus.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Trädgårdsskötsel och åtgärder på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	2021	101
Trädgårdsskötsel och åtgärder på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	2022	75
Trädgårdsskötsel och åtgärder på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	2023	60
Trädgårdsskötsel och åtgärder på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	2024	60
Energideklaration, besiktning	2024	12
Fastighetsel, besiktning	2024	20
Smörjning och justering lägenhetsdörrarna	2024	11
Trädgårdsskötsel och åtgärder på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	2025	60
Trädgårdsskötsel och åtgärder på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen	2026	60
Trapphus handledare, skrapa och måla	2026	72
Fönster och fönsterdörrar (smörjning, justering, tätningsslistor)	2026	59
OVK	2026	46
Funktionsbesiktning balkonger	2026	21

FS
RA n
BM LS
H

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	57 000 000	30 415 000	276 840	894 385	252 627	88 838 852
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			92 280	-92 280		
Balanseras i ny räkning				252 627	-252 627	
Årets resultat					308 053	308 053
Belopp vid årets utgång	57 000 000	30 415 000	369 120	1 054 732	308 053	89 146 905

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 380	2 371	2 378	2 397	2 364
Resultat efter finansiella poster, Kkr	308	253	229	462	350
Soliditet, %	77,1	76,5	75,6	75,1	74,2
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	37 271	37 522	37 773	38 024	38 275
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 472	8 767	9 079	9 391	9 781
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,34	1,35	1,36	1,35	1,33
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,7	23,4	24,0	25	26

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 054 732
Årets resultat	308 053
	<hr/>
	1 362 785
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	92 280
I ny räkning överföres	1 270 505
	<hr/>
	1 362 785

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 380 019	2 371 132
Övriga rörelseintäkter	3	97 665	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 477 684	2 371 132
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-826 448	-731 638
Övriga externa kostnader	5	-109 013	-150 072
Personalkostnader	6	-89 264	-79 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-790 270	-786 370
Summa rörelsens kostnader		-1 814 995	-1 747 125
Rörelseresultat		662 689	624 007
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-354 636	-371 380
Summa finansiella poster		-354 636	-371 380
Resultat efter finansiella poster		308 053	252 627
Årets resultat		308 053	252 627

FJ ØA
BM LS

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	114 647 021	115 418 715
Inventarier, verktyg och installationer	8	182 049	200 625
Summa materiella anläggningstillgångar		114 829 070	115 619 340
Summa anläggningstillgångar		114 829 070	115 619 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 191	0
Övriga fordringar		58	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 475	93 260
Summa kortfristiga fordringar		124 724	93 318
Kassa och bank		596 790	431 000
Summa omsättningstillgångar		721 514	524 318
SUMMA TILLGÅNGAR		115 550 584	116 143 658

LS
B
B
BM a

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 415 000	87 415 000
Fond för yttre underhåll	369 120	276 840
Summa bundet eget kapital	87 784 120	87 691 840
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	1 054 733	894 385
Årets resultat	308 053	252 627
Summa fritt eget kapital	1 362 786	1 147 012
Summa eget kapital	89 146 906	88 838 852
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 16 666 966	26 009 202
Summa långfristiga skulder	16 666 966	26 009 202
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9 392 236	959 236
Leverantörsskulder	47 899	87 651
Övriga skulder	39 171	33 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 257 406	215 493
Summa kortfristiga skulder	9 736 712	1 295 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	115 550 584	116 143 658

FS
LS
P
BM
a

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	662 689	624 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	790 270	786 370
Erlagd ränta	-354 636	-371 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 098 323	1 038 997
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-31 191	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-215	-19 160
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-39 752	38 888
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	47 861	-89 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 075 026	968 833
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-85 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-85 261
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-909 236	-959 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-909 236	-959 236
Förändring av likvida medel	165 790	-75 664
Likvida medel vid årets början	431 000	506 664
Likvida medel vid årets slut	596 790	431 000

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år
Installationer	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 064 756	2 066 700
	Vatten bostäder	73 901	80 045
	Hyresintäkter parkering	112 500	113 175
	TV, Tele, Data	108 990	108 991
	Övriga intäkter	19 872	2 221
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 380 019	2 371 132
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättningar	97 415	0
	Övr ersättn och intäker	250	0
	Summa övriga rörelseintäkter	97 665	0
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	47 239	37 175
	Fastighetsel	79 675	107 905
	Fjärrvärme	105 571	127 786
	Vatten	72 705	75 935
	Gemensamhetsanläggningar	160 026	135 840
	Bredband	110 428	109 331
	Reparationer och underhåll	92 864	44 683
	Fastighetsförsäkring	37 955	30 932
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	15 625	0
	Självrisk	23 250	0
	Övriga driftkostnader	81 110	62 051
	Summa driftkostnader	826 448	731 638
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	59 752	57 811
	Revisionsarvode	15 750	15 375
	Konsultarvoden	0	12 500
	Övriga externa kostnader	33 511	64 386
	Summa övriga externa kostnader	109 013	150 072

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	70 950	60 500
	Lön	900	5 153
	Sociala avgifter	17 414	13 392
	Summa personalkostnader	89 264	79 045

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	118 700 000	118 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 700 000	118 700 000
	Ingående avskrivningar	-3 281 285	-2 509 591
	Årets avskrivningar	-771 694	-771 694
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 052 979	-3 281 285
	Utgående redovisat värde	114 647 021	115 418 715
	Redovisat värde byggnader	88 922 197	89 693 891
	Redovisat värde mark	25 724 824	25 724 824
	Summa redovisat värde	114 647 021	115 418 715
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 200 000	73 200 000
	varav byggnader:	51 000 000	51 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	228 395	143 134
	Årets anskaffningar	0	85 261
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 395	228 395
	Ingående avskrivningar	-27 770	-13 094
	Årets avskrivningar	-18 576	-14 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 346	-27 770
	Utgående redovisat värde	182 049	200 625

B LF
OH OM
[Signature]

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	12 859	11 702
	Upplupna intäkter vatten	22 698	25 017
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	57 918	56 541
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 475	93 260

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	16 666 966	3 836 944
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	22 172 258
	Summa långfristiga skulder	16 666 966	26 009 202

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	1,89	318 000	8 851 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,22	310 276	8 635 982
Stadshypotek	2023-06-01	0,86	230 960	8 572 220
Summa			859 236	26 059 202
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-859 236
Lån för villkorsändring under 2021				-8 533 000
Summa långfristiga skulder				16 666 966

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	202 291	184 748
	Revision	15 000	15 000
	Upplupna driftkostnader	31 628	6 953
	Upplupna räntekostnader	8 487	8 792
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 406	215 493

NOTER

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 285 000	31 285 000
	Summa ställda säkerheter	31 285 000	31 285 000

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet gällande Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Göteborg 2021-05-18



Barbro Magnusson



Björn Hallin



Fredrik Hallin



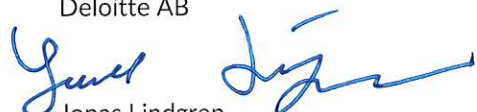
Lena Salomonsson



Felix Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5- 2021.

Deloitte AB



Jonas Lindgren

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Åkanten
organisationsnummer 769623-5253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Åkanten för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Åkanten för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Östersund den 25 maj 2021

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor