

Bostadsrättsföreningen Ekot 1

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ekot 1
769621-4720
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekot 1, 769621-4720, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jacob Hagström	Ordförande	2020
Emina Karic	Ledamot	2020
Filippa Wikström	Ledamot	2020
Joel Agnsfeldt	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Karol Kaminski	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
---------------	----------------------	------

Firmateckning

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

T

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Ekot 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Falsterbogatan 22 A-B samt Sölvesborgsgatan 1.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2 rokv	2 rok
9	20	8	14

Total tomtarea:	923 kvm
Total bostadsarea:	2 124 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1737 kvm
- varav hyresrättsarea:	387 kvm
Total lokalarea:	155 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Tor EK - Byggnasvård i Fokus	116 kvm
Kristofer Krzysztonek	14 kvm
Vakant	25 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Fastab Service	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 991 kr och planerat underhåll för 2 003 963 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-09 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 353 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tegelfasad mot gata.

^

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019 samt extra föreningsstämma 30 september 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 6 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 12 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 2%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 305	2 284	2 282	2 225
Resultat efter finansiella poster	-1 413	-1 479	460	318
Förändring av underhållsfond	-	-394	302	-15
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 153	-820	425	600
Soliditet %	33	35	40	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	840	842	852	852
Bostadshyra kr / kvm	1 403	1 383	1 296	1 284
Driftskostnad, kr / kvm	391	371	364	361
Ränta, kr / kvm	153	163	199	209
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	131	152	152	33
Lån, kr / kvm	11 538	11 580	10 503	11 171
Snittränta (%)	1,33	1,41	1,89	1,87

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 508 725	22 880 000	-	-32 057 293	-1 479 160
Disposition enligt föreningsstämma				-1 479 160	1 479 160
Upplösning uppskrivningsfond		-146 074		146 074	
Avsättning till underhållsfond			353 000	-353 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-353 000	353 000	
Årets resultat					-1 413 287
Vid årets slut	26 508 725	22 733 926	-	-33 390 379	-1 413 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-33 536 453
Årets resultat före fondförändring	-1 413 287
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 000
Upplösning uppskrivningsfond	146 074
Summa över/underskott	-34 803 666

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-34 803 666**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

†

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 151 289	2 143 623
Övriga rörelseintäkter	3	153 748	140 378
Summa rörelseintäkter		2 305 037	2 284 001
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 927 894	-2 887 105
Övriga externa kostnader	7	-118 873	-174 613
Personalkostnader	8	-65 702	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-260 496	-264 898
Summa rörelsekostnader		-3 372 965	-3 392 326
Rörelseresultat		-1 067 928	-1 108 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 307	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 666	-371 295
Summa finansiella poster		-345 359	-370 835
Resultat efter finansiella poster		-1 413 287	-1 479 160
Årets resultat		-1 413 287	-1 479 160

q

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	38 823 530	39 084 026
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 823 530	39 084 026
Summa anläggningstillgångar		38 823 530	39 084 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 256	500
Övriga fordringar		1 825	1 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48 020	49 301
Summa kortfristiga fordringar		53 101	51 635
Kassa och bank	13	1 046 478	3 134 523
Summa omsättningstillgångar		1 099 579	3 186 158
SUMMA TILLGÅNGAR		39 923 109	42 270 184

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 508 725	26 508 725
Uppskrivningsfond		21 705 434	21 705 434
Summa bundet eget kapital		48 214 159	48 214 159
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 536 453	-32 057 293
Årets resultat		-1 413 287	-1 479 160
Summa fritt eget kapital		-34 949 740	-33 536 453
Summa eget kapital		13 264 419	14 677 706
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	17 608 300	26 344 000
Summa långfristiga skulder		17 608 300	26 344 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 685 700	46 200
Leverantörsskulder		25 391	940 476
Skatteskulder		3 244	6 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	336 055	255 418
Summa kortfristiga skulder		9 050 390	1 248 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 923 109	42 270 184

9

Kassaflödesanalys

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 067 928	-1 108 325
Avskrivningar	260 496	264 898
	-807 432	-843 427
Erhållen ränta	3 307	460
Erlagd ränta	-348 666	-371 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 152 791	-1 214 262
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 466	10 824
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-837 588	824 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 991 845	-378 952
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 744 000	2 500 000
Amortering av låneskulder	-11 890 200	-46 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 200	2 453 800
Årets kassaflöde	-2 138 045	2 074 848
Likvida medel vid årets början	3 134 523	1 059 675
Likvida medel vid årets slut	996 478	3 134 523

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

9

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	115-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 458 914	1 462 182
Hyror bostäder	542 879	535 395
Hyror lokaler	149 496	146 046
Summa	2 151 289	2 143 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	119 482	119 688
Debiterad fastighetsskatt	6 408	6 408
Överlåtelseavgifter	8 116	7 930
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 192	-
Övriga intäkter	10 550	6 352
Summa	153 748	140 378

A

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 513	6 081
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 569	8 056
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 009
VA & sanitet, installationer	6 189	7 622
Värme, installationer	-	10 568
EI, installationer	4 342	-
Vattenskador	5 071	10 062
Övrigt	6 307	-1
Summa	32 991	50 397

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	149 063	-
Huskropp, tak	1 001 982	932 219
Huskropp, fasader	852 919	1 058 962
Summa	2 003 963	1 991 181

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	79 487	76 747
Teknisk förvaltning	144 111	144 229
Sotning	1 797	-
Besiktningkostnader	41 313	-
Serviceavtal	7 876	7 951
Förbrukningsmaterial	5 593	1 586
EI	24 186	23 209
Uppvärmning	300 925	313 305
Vatten och avlopp	100 463	92 603
Avfallshantering	40 420	41 871
Försäkringar	15 254	14 956
Hyressättningsavgift	1 196	1 196
Kabel-TV	27 340	26 894
Bredband	100 980	100 980
Summa	890 940	845 527

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	263
Tele och post	2 860	2 819
Förvaltningskostnader	97 417	95 449
Revision	13 275	12 688
Jurist- och advokatkostnader	-	21 000
Bankkostnader	1 146	757
IT-tjänster	938	-
Övriga externa tjänster	2 538	40 038
Övriga externa kostnader	700	1 600
Summa	118 873	174 613

2

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	49 994	50 000
Summa	49 994	50 000
Sociala avgifter	15 708	15 710
Summa	65 702	65 710

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	260 496	260 496
Inventarier, maskiner och installationer	-	4 402
Summa	260 496	264 898

9

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 079 955	14 079 955
-Mark	4 220 038	4 220 038
	18 299 993	18 299 993
<i>Uppskrivningar</i>		
- Byggnader	17 388 800	17 388 800
- Mark	5 491 200	5 491 200
Utgående anskaffningsvärden	41 179 993	41 179 993
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-921 400	-806 978
-Uppskrivningar byggnader	-1 174 567	-1 028 493
	-2 095 967	-1 835 471
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-114 422	-114 422
-Årets avskrivningar på uppskrivningar av byggnader	-146 074	-146 074
	-260 496	-260 496
Utgående avskrivningar	-2 356 463	-2 095 967
 Redovisat värde	38 823 530	39 084 026
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 044 133	13 158 555
Uppskrivningar byggnader	16 214 233	16 214 233
Mark	4 220 038	4 220 038
Uppskrivningar mark	5 491 200	5 491 200
 Taxeringsvärden		
Bostäder	32 600 000	27 600 000
Lokaler	926 000	856 000
Totalt taxeringsvärde	33 526 000	28 456 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 175 000</i>	<i>17 482 000</i>

7

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 015	33 015
	33 015	33 015
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	33 015	33 015
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-33 015	-28 613
	-33 015	-28 613
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-4 402
	-	-4 402
<i>Utgående avskrivningar</i>	-33 015	-33 015
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	48 020	49 301
Summa	48 020	49 301

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 046 478	3 134 523
Summa	1 046 478	3 134 523

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 685 700	46 200
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 428 300	184 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	180 000	26 159 200
Summa	26 294 000	26 390 200

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	26 294 000	26 390 200
Summa	26 294 000	26 390 200

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,30%	2020-01-03	2 719 500	-	-	2 719 500
Stadshypotek	1,57%	2020-06-01	6 000 000	-	-	6 000 000
Stadshypotek	1,28%	2021-06-01	6 000 000	-	-	6 000 000
Stadshypotek	1,15%	2021-06-01	4 550 700	-	46 200	4 504 500
Stadshypotek	1,15%	2022-06-01	4 620 000	-	50 000	4 570 000
Stadshypotek	1,60%	2023-12-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Summa			26 390 200	-	96 200	26 294 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	65 710
Upplupna räntekostnader	17 241	18 216
Förutbetalda intäkter	163 247	98 649
Upplupna revisionsarvoden	13 100	12 500
Upplupna driftskostnader	76 757	60 343
Summa	336 055	255 418

Not 17 Ställda säkerheter

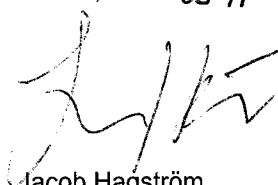
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000
Summa ställda säkerheter	29 800 000	29 800 000

↳

Underskrifter

Malmö, 2020-05-11



Jacob Hagström
Styrelseordförande



Emina Karic



Filippa Wikström



Joel Agnsfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14
Ernst & Young



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekot 1, org.nr 769621-4720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekot 1 för år 2019.

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 2019 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 att 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. 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 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ekot 1 för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsssed 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

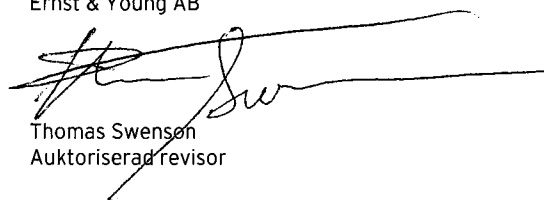
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 14 maj 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

