

# Bostadsrättsföreningen Ekot 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för

# **Brf Ekot 1**

769621-4720

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**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 2020.

### 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	2021
Emina Karic	Ledamot	2021
Filippa Wikström	Ledamot	2021
Joel Agnsfeldt	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Karol Kaminski	Suppleant	2021
----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young, Thomas Swenson	Auktoriserad revisor	2021
-------------------------------	----------------------	------

#### Firmateckning

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

✓

## 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 45 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	923 kvm
Total bostadsarea:	2 124 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 815 kvm
- varav hyresrättsarea:	309 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
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Fastab Service	Serviceavtal klottersanering

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 61 714 kr och planerat underhåll för 96 250 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 Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 360 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 9 överlåtelser.

Under 2020 har 3 upplåtelser av hyresrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 11 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under året räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under året räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 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

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 233	2 305	2 284	2 282
Resultat efter finansiella poster	420	-1 413	-1 479	460
Förändring av underhållsfond	264	-	-394	302
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	416	-1 153	-820	425
Soliditet %	36	33	35	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	816	840	842	852
Bostadshyra kr / kvm	1 421	1 403	1 383	1 296
Driftskostnad, kr / kvm	378	391	371	364
Ränta, kr / kvm	152	153	163	199
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	131	152	152
Lån, kr / kvm	11 460	11 538	11 580	10 503
Snittränta (%)	1,32	1,33	1,41	1,89

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 balansslutning.

†

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 508 725</b>	<b>21 705 434</b>	<b>-</b>	<b>-33 536 453</b>	<b>-1 413 287</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-1 413 287	1 413 287
Upplösning uppskrivningsfond*		-292 148		292 148	
Avsättning till underhållsfond			360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-96 250	96 250	
Årets upplåtelse/kaptitaltillskott etc	1 552 955				
Årets resultat					419 743
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 061 680</b>	<b>21 413 286</b>	<b>263 750</b>	<b>-34 921 342</b>	<b>419 743</b>

Inklusive rättelse av 2019.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-34 949 740
Årets resultat före fondförändring	419 743
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	96 250
Upplösning uppskrivningsfond*	292 148
Summa över/underskott	-34 501 599

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-34 501 599**

\*Inklusive rättelse av 2019.

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

9

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 076 373	2 151 289
Övriga rörelseintäkter	3	156 470	153 748
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 232 843</b>	<b>2 305 037</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 018 993	-2 927 894
Övriga externa kostnader	7	-122 729	-118 873
Personalkostnader	8	-65 710	-65 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-260 497	-260 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 467 929</b>	<b>-3 372 965</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>764 914</b>	<b>-1 067 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		714	3 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 885	-348 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-345 171</b>	<b>-345 359</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>419 743</b>	<b>-1 413 287</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>419 743</b>	<b>-1 413 287</b>

†



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	38 563 033	38 823 530
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 563 033	38 823 530
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		38 563 033	38 823 530
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	3 256
Övriga fordringar		5 513	1 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 376	48 020
Summa kortfristiga fordringar		58 889	53 101
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	3 221 689	1 046 478
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 280 578	1 099 579
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		41 843 611	39 923 109

†

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 061 680	26 508 725
Uppskrivningsfond		21 413 286	21 705 434
Underhållsfond		263 750	-
Summa bundet eget kapital		49 738 716	48 214 159
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 921 342	-33 536 453
Årets resultat		419 743	-1 413 287
Summa fritt eget kapital		-34 501 599	-34 949 740
<b>Summa eget kapital</b>		15 237 117	13 264 419
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 870 000	17 608 300
Summa långfristiga skulder		6 870 000	17 608 300
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 247 800	8 685 700
Leverantörsskulder		104 770	25 391
Skatteskulder		5 887	3 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	378 037	336 055
Summa kortfristiga skulder		19 736 494	9 050 390
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		41 843 611	39 923 109

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	764 914	-1 067 928
Avskrivningar	260 497	260 496
	<b>1 025 411</b>	<b>-807 432</b>
Erhållen ränta	714	3 307
Erlagd ränta	-345 885	-348 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>680 240</b>	<b>-1 152 791</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 788	-1 466
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	124 003	-837 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>798 455</b>	<b>-1 991 845</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 552 956	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 552 956</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-176 200	-96 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-176 200</b>	<b>-96 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 175 211</b>	<b>-2 088 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 046 478</b>	<b>3 134 523</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 221 689</b>	<b>1 046 478</b>

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

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

5

## 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 481 428	1 458 914
Hyror bostäder	439 076	542 879
Hyror lokaler	155 869	149 496
<b>Summa</b>	<b>2 076 373</b>	<b>2 151 289</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	117 870	119 482
Debiterad fastighetsskatt	7 460	6 408
Överlåtelseavgifter	8 221	8 116
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 295	9 192
Övriga intäkter	3 624	10 550
<b>Summa</b>	<b>156 470</b>	<b>153 748</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	14 375	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 513
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 455	7 569
VA & sanitet, installationer	13 399	6 189
Värme, installationer	5 385	-
El, installationer	-	4 342
Vattenskador	-	5 071
Klottersanering	6 100	-
Övrigt	-	6 307
<b>Summa</b>	<b>61 714</b>	<b>32 991</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	-	149 063
Huskropp, tak	-	1 001 982
Huskropp, fasader	-	852 919
Huskropp, fönster	76 250	-
Markytor	20 000	-
<b>Summa</b>	<b>96 250</b>	<b>2 003 963</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	82 139	79 487
Teknisk förvaltning	147 049	144 111
Sotning	-	1 797
Besiktningkostnader	5 000	41 313
Serviceavtal	8 500	7 876
Förbrukningsmaterial	4 132	5 593
Övriga utgifter för köpta tjänster	497	-
El	24 553	24 186
Uppvärmning	288 196	300 925
Vatten och avlopp	108 587	100 463
Avfallshantering	46 628	40 420
Försäkringar	15 862	15 254
Hyressättningsavgift	1 196	1 196
Kabel-TV	27 711	27 340
Bredband	100 980	100 980
<b>Summa</b>	<b>861 029</b>	<b>890 940</b>

5

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	2 860	2 860
Förvaltningskostnader	94 937	97 417
Revision	13 588	13 275
Jurist- och advokatkostnader	10 094	-
Bankkostnader	1 250	1 146
IT-tjänster	-	938
Övriga externa tjänster	-	2 538
Övriga externa kostnader	-	700
<b>Summa</b>	<b>122 729</b>	<b>118 873</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	50 000	49 994
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>49 994</b>
Sociala avgifter	15 710	15 708
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>65 702</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	260 497	260 496
<b>Summa</b>	<b>260 497</b>	<b>260 496</b>

↶

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 079 955	14 079 955
-Mark	4 220 038	4 220 038
	<u>18 299 993</u>	<u>18 299 993</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
- Byggnader	17 388 800	17 388 800
- Mark	5 491 200	5 491 200
	<u>41 179 993</u>	<u>41 179 993</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>41 179 993</b>	<b>41 179 993</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 035 822	-921 400
-Uppskrivningar byggnader	-1 320 641	-1 174 567
	<u>-2 356 463</u>	<u>-2 095 967</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-114 422	-114 422
-Årets avskrivningar på uppskrivningar av byggnader	-146 074	-146 074
	<u>-260 496</u>	<u>-260 496</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 616 959</b>	<b>-2 356 463</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>38 563 033</b>	<b>38 823 530</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 929 710	13 044 133
Uppskrivningar byggnader	15 922 085	16 214 233
Mark	4 220 038	4 220 038
Uppskrivningar mark	5 491 200	5 491 200
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	926 000	926 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 526 000</b>	<b>33 526 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	20 175 000	20 175 000

A

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 015	33 015
	<u>33 015</u>	<u>33 015</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>33 015</b>	<b>33 015</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-33 015	-33 015
	<u>-33 015</u>	<u>-33 015</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-33 015</b>	<b>-33 015</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	53 376	48 020
<b>Summa</b>	<b>53 376</b>	<b>48 020</b>

## Not 13 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	3 221 689	1 046 478
<b>Summa</b>	<b>3 221 689</b>	<b>1 046 478</b>

9



## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 247 800	8 685 700
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 870 000	17 428 300
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	180 000
<b>Summa</b>	<b>26 117 800</b>	<b>26 294 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	26 117 800	26 294 000
<b>Summa</b>	<b>26 117 800</b>	<b>26 294 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,55 %	2021-01-05	2 719 500	-	-	2 719 500
Stadshypotek	1,28 %	2021-06-01	6 000 000	-	-	6 000 000
Stadshypotek	1,15 %	2021-06-01	6 000 000	-	30 000	5 970 000
Stadshypotek	1,15 %	2021-06-01	4 504 500	-	46 200	4 458 300
Stadshypotek	1,15 %	2022-06-01	4 570 000	-	100 000	4 470 000
Stadshypotek	1,60 %	2023-12-30	2 500 000	-	-	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>26 294 000</b>	<b>-</b>	<b>176 200</b>	<b>26 117 800</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	65 710
Upplupna räntekostnader	24 231	17 241
Förutbetalda intäkter	201 365	163 247
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 100
Upplupna driftskostnader	73 231	76 757
<b>Summa</b>	<b>378 037</b>	<b>336 055</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>

A

## Underskrifter

Malmö, 2021-05-04




Jacob Hagström  
Styrelseordförande



Emina Karic

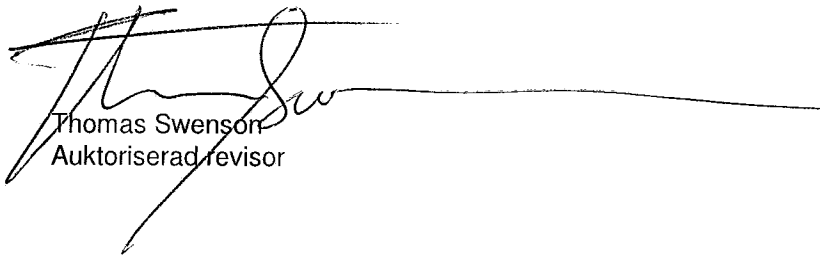


Filippa Wikström



Joakim Agnsfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11  
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 2020.

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 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

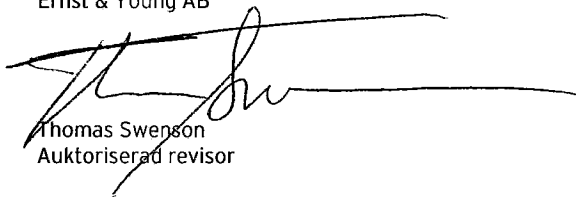
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Malmö den 11 maj 2021

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 ianspråk tas 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

