

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1

Org nr 769616-8207

B

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ekfatet 1 i Stockholms kommun den 1 november 2007.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i sex till sju våningar med 42 bostadsrätter och fyra lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 2 572 kvm och lokalarean (LOA) är ca 317 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det gemensamhetslokal/övernattningsrum med pentry och wc, tvättstuga samt en bastu med dusch.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende infart till bergrum (Årstadalstunneln) samt servitut till förmån avseende garageplatser i bergrum.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens lokaler/ hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Sjöviksrestauranger i Sthlm AB	Ja	125	2023-09-30
Valya Mat & Café KB	Ja	49	2023-11-30
Epta Consulting AB	Ja	107	2023-02-29
Gallind AB	Ja	36	2021-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler.

8

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Under året har föreningen amorterat 1 087 944 kr (420 192 kr).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Från år 2014 till 2018 betalade föreningen halv fastighetsavgift. Från år 2019 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för år 2020 uppgår till 1 429 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 81 173 tkr, varav byggnadsvärde 49 173 tkr och markvärde 32 000 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 77 000 tkr på bostäder och 4 173 tkr på lokaler. Värdeår 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under år 2020. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2021. Genomsnittlig årsavgift är ca 704 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Enligt underhållsplan bör avsättning till yttre fond göras med 444 tkr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen men bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Under året har två av föreningens lokalhyresgäster beviljats tillfälliga hyressänkningar med anledningen av pandemin, föreningen har även ansökt om och blivit beviljad statligt stöd för del av hyressänkningen i enlighet med gällande regelverk.

Ny torktumlare införskaffad som ersättning till den havererade torktumlaren.

Hissen på Sjöviksvägen 76 reparerades då det var ett flertal driftsstopp under året.

Internetuppkopplingen har uppgraderats till 300 megabit, i samband med detta skedde ett utbyte av router och tv-box hos samtliga medlemmar.

Cykelrum, under hösten genomfördes märkning och därefter en rensning avseende cyklar som inte används, för att senare forslas bort.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	59	63
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7	-19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	59	59

Under året har 5 (11) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Magnus Rudebeck	Ledamot	Ordförande
Daniel Nitzler	Ledamot	Kassör
Christine Hallberg	Ledamot	
Christina Lundberg	Ledamot	
Staffan Ekengren	Ledamot	
Ulf Granath	Suppleant	
Biljana Savic Lundell	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 12 (10) stycken protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Ulf Larsson
Matthias Samuelsson

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 501	2 570	2 560	2 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-100	-218	-176	-143
Soliditet, %	81,52	80,88	80,67	80,62
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,20	1,16	1,18
Fastigheten belåningsgrad, %	17,90	18,64	18,87	18,95
Fastighetslån/kvm, kr	8 947	9 370	9 534	9 625

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

B

Genomsnittlig skuldränta;
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;
Fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Fastighetslån/kvm;
Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 901 000	60 007 000	1 095 307	-477 590	-217 561	106 308 156
Disposition av föregående års resultat:			258 657	-476 218	217 561	0
Årets resultat					-100 089	-100 089
Belopp vid årets utgång	45 901 000	60 007 000	1 353 964	-953 808	-100 089	106 208 067

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-953 809
årets förlust	-100 089
	-1 053 898

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

444 000

ianspråktagande av fond för yttre underhåll

-42 082

i ny räkning överföres

-1 455 816

-1 053 898

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

8

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 501 475	2 569 979
Summa rörelseintäkter		2 501 475	2 569 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 079 744	-1 297 225
Övriga externa kostnader	4	-332 386	-321 176
Personalkostnader	5	-124 550	-117 032
Avskrivningar	6, 7	-765 654	-763 854
Summa rörelsekostnader		-2 302 334	-2 499 287
Rörelseresultat		199 141	70 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 362	3 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 592	-291 561
Summa finansiella poster		-299 230	-288 253
Resultat efter finansiella poster		-100 089	-217 561
Årets resultat		-100 089	-217 561

8

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

128 559 053

129 261 474

Inventarier, verktyg och installationer

7

112 454

127 244

Summa materiella anläggningstillgångar

128 671 507

129 388 718

Summa anläggningstillgångar

128 671 507

129 388 718

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

810 485

1 296 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

65 980

60 901

Summa kortfristiga fordringar

876 465

1 357 498

Kassa och bank

Kassa och bank

10

737 249

700 619

Summa kassa och bank

737 249

700 619

Summa omsättningstillgångar

1 613 714

2 058 117

SUMMA TILLGÅNGAR

130 285 221

131 446 835

2

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

105 908 000

105 908 000

Fond för yttre underhåll

1 353 964

1 095 307

Summa bundet eget kapital

107 261 964

107 003 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-953 809

-477 591

Årets resultat

-100 089

-217 561

Summa fritt eget kapital

-1 053 898

-695 152

Summa eget kapital

106 208 066

106 308 155

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

18 282 409

22 887 033

Summa långfristiga skulder

18 282 409

22 887 033

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

4 729 680

1 213 000

Leverantörsskulder

66 630

116 431

Skatteskulder

201 312

171 440

Övriga skulder

13

319 947

294 042

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

477 177

456 734

Summa kortfristiga skulder

5 794 746

2 251 647

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

130 285 221

131 446 835

8

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-100 089	-217 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		765 654	763 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		665 565	546 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		-36 424	2 461
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		30 041	33 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten		659 182	582 225
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 443	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 443	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder (årets amortering)		-1 087 944	-420 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 087 944	-420 192
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-477 205	162 033
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 925 373	1 763 340
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	1 448 168	1 925 373

8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.om. 2020 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak). Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång behandlas genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Årets avskrivning byggnad uppgår till 702 421 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 809 444	1 809 444
Hyror lokaler	674 722	734 648
Övernattnings-/gästlägenhet	14 900	23 400
Övriga intäkter	2 409	2 487
	2 501 475	2 569 979

8

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	67 597	53 450
Städkostnader	67 589	76 852
Hyra av entrémattor	7 831	7 642
Serviceavtal	15 620	20 778
Hisskostnader	42 112	39 634
Reparationer	75 350	149 703
Planerat underhåll	42 082	185 343
Fastighetsel	225 270	252 947
Uppvärmning	181 977	195 920
Vatten och avlopp	90 239	83 439
Avfallshantering	74 684	74 908
Försäkringskostnader	37 994	36 311
Kabel-tv	113 258	108 257
Förbrukningsinventarier	29 134	7 897
Övriga driftskostnader	9 007	4 144
	1 079 744	1 297 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	41 730	41 730
Fastighetsavgift	60 018	57 834
Telefon	8 430	6 196
Datorkommunikation	1 293	0
Hemsida	3 117	3 085
Porto	3 022	2 784
Revision och rådgivning	35 637	25 652
Ekonomisk förvaltning	108 158	97 708
Konsultarvoden	0	8 567
Bankkostnader	3 690	3 700
Juridisk konsultation	41 530	58 565
Medlems- och föreningsavgifter	5 046	5 005
Gåvor	2 107	0
Övriga poster	18 608	10 350
	332 386	321 176

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 134	92 293
Sociala avgifter	27 416	24 739
Övriga arvoden	3 000	0
	124 550	117 032



Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Ingående avskrivningar byggnad	-4 746 526	-4 044 105
Årets avskrivningar	-702 421	-702 421
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-5 448 947	-4 746 526
Redovisat värde mark	53 400 000	53 400 000
Utgående redovisat värde mark	53 400 000	53 400 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	128 559 053	129 261 474
Taxeringsvärden byggnad	49 173 000	49 173 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	81 173 000	81 173 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	4 173 000	4 173 000
	81 173 000	81 173 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	401 398	401 398
Inköp	48 443	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 841	401 398
Ingående avskrivningar	-274 154	-212 721
Årets avskrivningar	-63 233	-61 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 387	-274 154
Utgående redovisat värde	112 454	127 244

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	99 564	71 843
Avräkningskonto förvaltare	710 921	1 224 754
	810 485	1 296 597

B

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	26 196	24 896
Förutbetald kabel-tv	11 522	9 021
Förutbetald ekonomisk förvaltning	25 295	24 065
Övriga förutbetalda kostnader	2 967	2 919
	65 980	60 901

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	49 177	145 910
Marginalen Bank	688 071	554 709
	737 248	700 619

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,650	2022-01-12	5 224 042	5 236 986
Nordea	0,740	2021-01-18	4 515 408	5 090 408
Nordea	1,640	2022-02-02	4 889 316	4 989 316
Nordea	0,559	2022-01-17	5 090 408	5 090 408
Nordea	0,680	2023-12-20	3 292 915	3 692 915
			23 012 089	24 100 033
Kortfristig del av lån			-4 729 680	-1 213 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 515 408 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 614 272 kr varav 400 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 100 000	28 100 000
	28 100 000	28 100 000

8

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	53 931	55 070
Motkonto moms	-21 828	-26 901
Personalskatt	10 974	0
Sociala avgifter	11 496	0
Depositionsavgifter	262 250	262 250
Övriga kortfristiga skulder	3 124	3 623
	319 947	294 042

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	39 586	40 665
Styrelsearvoden	26 542	15 500
Sociala avgifter	8 340	4 870
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	25 402	22 152
Fjärrvärme	22 681	25 318
Avfallskostnader	19 602	15 159
Vatten och avlopp	15 038	14 059
Förutbetalda avgifter och hyror	289 986	289 011
	477 177	456 734

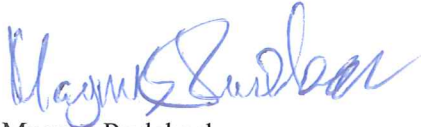
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I slutet av 2020 upphandlade föreningen entreprenad hos Alviks Måleri AB avseende ommålning och renovering samt ny belysning i trapphuset på Sjöviksvägen 76. Arbetet påbörjades under januari 2021 och beräknas avslutas under våren.

Föreningen har påbörjat införande av elektroniska lås på soprummen, vilket kommer att slutföras under våren.

8

Stockholm den 12 april 2021



Magnus Rudebeck
Ordförande



Daniel Nitzler



Christine Hallberg



Christina Lundberg



Staffan Ekengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2021.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1, org.nr 769616-8207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekfatet 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 för föreningen.

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 Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1 för år 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 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.

B

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.

Stockholm den 13 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor