

Årsredovisning för  
**Brf Ekebyhov**  
769623-9008

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Styrelsens underskrifter	13

MF R

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2033. 2019 genomfördes en så kallad OVK-besiktning (besiktning av ventilationssystemet) helt enligt underhållsplanen. 2020 genomfördes, efter ett erbjudande från FÅ, en översyn av fastigheternas tillstånd och underhållsbehov. Fastigheterna är för närvarande i gott skick och någon ändring av underhållsplanen är inte aktuell. Christer Berglund i styrelsen har utsetts att bevaka och följa upp underhållsplanen, samt har också ansvarat för brandsyn som genomförts hösten 2020.

Enligt Kommunens miljötillsyn ålades Föreningen att göra kompletterande radonmätningar på bottenplanen i båda fastigheterna. Mätresultaten visade på godkända förhållanden som redovisades till kommunen. Ekerö kommun har för 2019 och 2020 debiterat föreningen en särskild miljöavgift (för 2019 var den 6 840 kronor). Debiteringen överklagades till Länsstyrelsen som i februari 2021 sänkte avgiften för 2019 till 6 678 kronor. Överklagandet för 2020 är ännu inte avgjort.

Under de senaste åren har det skett inbrott i/åverkan på föreningsmedlemmarnas bilar, inklusive stöld av en samt åverkan på bilar som stått på medlemsparkeringen vid platserna 29–31, varför styrelsen genomfört en förbättring av belysningen och kontaktat Ekerö kommun om möjligheten att sätta ett stängsel mellan garagelängan och berget vid parkeringsplats No 31 där det finns en möjlighet att obemärkt ta sig in på parkeringen. Styrelsen har också beslutat om att ha bättre belysning mot Paradisvägen då det förekommit inbrottsförsök och inbrott från detta område såväl i hus 9 som i hus 11.

Styrelsen har beslutat om och genomfört installation av fällstolar i fastighetens hissar och har med KONE uppdaterat serviceavtalet så att det innefattar jourhjälp.

**Om stadgeändring med tillägg i stadgarnas § 32.** En lägenhetsinnehavare har anmält önskan om att få byta patentlåset i ytterdörren till ett så kallat kodlås för att underlätta tillgång till lägenheten i nödfall om vederbörande själv är oförmögen att öppna och då anhöriga med nyckel har lång restid till Ekerö. När fastigheten byggdes installerades ett säkerhetslåssystem (Assa Security Master Ver: 4.24.0, systemnummer CMR 912) för samtliga lägenheter och övriga låsta utrymmen inklusive ytterdörrarna och med en särskilt utsedd låsansvarig inom föreningen och en särskilt utsedd låsfirma som beställer och tillverkar nycklar även för lägenheterna. Så som stadgarna skrevs när JM och SBC bildade föreningen så ansvarar lägenhetsinnehavare för "låset till lägenhetsdörren". En standardformulering för stadgar användes där det inte beaktades att det monterades ett säkerhetssystem med särskild låsansvarig inom föreningen. Av den anledningen beslutades vid årsmötet 2020 om en stadgeändring med ett nytt 5:e stycke i stadgarnas § 32 med följande lydelse:

"Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för ytterdörrens säkerhetslåssystem (låsanordningen) med installation, handtag och låskolv (Assa Security Master Ver: 4.24.0, Systemnummer CMR912). Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd ändra (dvs. byta, flytta, påverka eller göra åverkan på) låsanordningen. Om styrelsen beslutar om att ändring får ske, svarar lägenhetsinnehavaren för samtliga kostnader inklusive att låsanordningen sparas och förvaras av föreningen så att ytterdörrens låsanordning på lägenhetsinnehavarens kostnadsansvar kan återställas vid ett överlåtande av lägenheten." Förnyat beslut skulle ha skett vid extra stämma hösten 2020 men har skjutits upp till ordinarie stämma 2021

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen ska även ha möjlighet att tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap och välbefinnande, Trygghetsservice.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år med undantag för om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt med att en av makarna uppnått sagda ålder.

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

### **Föreningens säte**

Föreningens säte är Ekerö kommun.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen**

Stig Erland Berge	Ledamot
Gerd Sonia Ingalill Ekström	Ledamot
Björn Erik Kruse	Ledamot
Per-Anders Rydelius	Ledamot
Mats Carl Urban Fransson	Ledamot
Christer Tord Berglund	Ersättare

Föreningens stämma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.



### **Revisorer**

Katarina Nyberg auktoriserad revisor HQV Stockholm AB, ordinarie  
Gunilla Jerlinger förtroendevald revisor, Ekerö, ordinarie

Lena Norrman auktoriserad revisor HQV Stockholm AB, ersättare

### **Valberedning**

Kerstin Fries  
Eva Schyllander

### **Stämmor och informationsmöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 26 medlemmar. Fyra pandemianpassade informationsmöten med begränsat deltagarantal (men som nådde 50 procent av medlemmarna) genomfördes 2020-12-14 och 2020-12-15 för att allmänt informera om föreningens verksamhet och för att diskutera information från styrelsen. Önskemål om förändringar/förbättringar samlades in.

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet Tappsund 1:75 förvärvades 2012.

Fullvärdesförsäkring fanns tidigare via Brandkontoret, där kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring samt försäkring mot ohyra ingick inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Då det visade sig att bostadsrättstillägget inte motsvarade förväntningarna har föreningen bytt försäkringsbolag och är nu försäkrade via Fastighetsägarna med bättre villkor.

Uppvärmning sker via fjärrvärme där Föreningen i november 2020 anslöts till det nya ekologiska fjärrvärmesystemet som Ekerö/Vasa Värme AB byggt och som innebär att den gamla pelletsanläggningen mitt emot hus "9" tas ur bruk, men kan komma att finnas kvar som reservanläggning vid driftproblem med den nya anläggningen.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 463 m<sup>2</sup>, varav 3 463 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Marken innehas med äganderätt och innefattar 43 parkeringsplatser.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning: 8 st 2 rok; 15 st 3 rok; 14 st 4 rok; 4 st 5 rok

Gemensamma utrymmen: Gemensamhetslokal inkl. övernattningsrum; Tvättstuga; Motionsrum, Förvaltning.

### **Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.**

Förvaltning, ekonomisk redovisning, Stockholms Fastighetsägarna Stockholm

Teknisk förvaltning, Wahlins installationservice AB

Vinterunderhåll, trädgård, F'sons allservice AB

Städning, KEAB-gruppen AB

Hissunderhåll: Kone

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen beslöt att sänka årsavgiften med 4 procent från och med 2021-01-01.

På grund av pandemin har styrelsen utifrån Folkhälsomyndighetens restriktioner periodvis infört förbud eller begränsat användningen av gemensamhetslokalen Oasen och uthyrningsrummen.

Ett antal investeringar för att öka medlemmarnas trivsel har gjorts. En vattentrappa har anlagts, belysningen förbättrats, fällstolar installerats i hissarna och en TV har inköpts till lokalen Oasen.

### **Övrig information**

BRF Ekebyhov är ett pensionärsboende, ett sk +55 boende, som särskilt planerades av Ekerö kommun, projekterades av SBC Bo AB enligt exploateringsavtal mellan Ekerö Kommun och SBC Bo AB samt byggdes av JM AB med inflyttning från maj/juni 2013.

### **Föreningens ekonomi**

Bostadsrättsföreningens ekonomi är god. Enligt flerårsöversikten uppgår soliditeten till 80 procent (betalningsförmåga på lång sikt). Likviditeten (betalningsförmåga på kort sikt) uppgick till 1 661 188 kronor vid årets slut. Det är en ökning under året med 408 190 kronor.

Att det möjliggjorts beror till stor del på styrelsens arbete med underhåll av fastigheten samt att bostadsrättsföreningen lyckats sänka de årliga räntekostnaderna på lånen 2018 till 2020 från 608 000 till 331 000 kronor. Som framgår av not nr 9 är skulden till kreditinstituten 26 670 475 kronor vilket är en minskning under 2020 med 124 200 kr (amorterat).

Av skulden utgör den kortfristiga delen 7 900 800 kr. Detta belopp omsättes under september 2021 avseende kreditgivare, amortering och räntesättning i en förhandling mellan bank och bostadsrättsföreningen. I tidigare system har bostadsrättsföreningen beräknat kommande års amorteringar och dessa har då utgjort en kortfristig del av den långsiktiga skulden.

MF M

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 462	2 417	2 536	2 560
Resultat efter fin. poster (tkr)	-190	-18	-720	-736
Soliditet (%)	80	79,9	79,5	80

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	61 252 000	49 803 000	531 480	-3 414 816	-18 264	108 153 400
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			121 205	-121 205		
Balanseras i ny räkning				-18 264	18 264	
Årets resultat					-189 684	-189 684
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 252 000</b>	<b>49 803 000</b>	<b>652 685</b>	<b>-3 554 285</b>	<b>-189 684</b>	<b>107 963 716</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-3 554 285
Årets resultat	-189 684
<b>Totalt</b>	<b>-3 743 969</b>
Avsättning yttre fond	121 205
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 865 174
<b>Summa</b>	<b>-3 743 969</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

MF K

## 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>			
Nettoomsättning	2	2 461 551	2 474 718
Övriga rörelseintäkter		-	350 978
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 461 551</b>	<b>2 825 696</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 218 781	-1 291 036
Övriga externa kostnader	4	-21 851	-19 198
Personalkostnader och arvoden	5	-79 318	-71 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 173	-980 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 324 123</b>	<b>-2 362 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>137 428</b>	<b>463 191</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 581	2 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 692	-483 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-327 111</b>	<b>-481 455</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-189 683</b>	<b>-18 264</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-189 683</b>	<b>-18 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-189 684</b>	<b>-18 264</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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	133 134 428	134 036 325
Inventarier, maskiner och installationer	7	122 218	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>133 256 646</u>	<u>134 036 325</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>133 256 646</u>	<u>134 036 325</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	200
Övriga fordringar		-	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>47 760</u>	<u>27 425</u>
Summa kortfristiga fordringar		47 760	27 626
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		<u>1 661 188</u>	<u>1 252 998</u>
Summa kassa och bank		1 661 188	1 252 998
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 708 948</u>	<u>1 280 624</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>134 965 594</u>	<u>135 316 949</u>

MF *h*



## 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		111 055 000	111 055 000
Fond för yttre underhåll		652 685	531 480
Summa bundet eget kapital		111 707 685	111 586 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 554 285	-3 414 816
Årets resultat		-189 684	-18 264
Summa fritt eget kapital		-3 743 969	-3 433 080
<b>Summa eget kapital</b>		107 963 716	108 153 400
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 769 675	26 619 675
Summa långfristiga skulder		18 769 675	26 619 675
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	7 900 800	175 000
Leverantörsskulder		127 872	112 213
Övriga skulder		-	20 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 531	235 841
Summa kortfristiga skulder		8 232 203	543 874
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		134 965 594	135 316 949

MF

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>per år</i>	<i>(föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)
Installationer	10 år	(10 år)
Maskiner	5-10 år	(5-10 år)
Markanläggning	10 år	(10 år)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

MF LG

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 244 042	2 250 078
Hyror	214 370	210 790
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	4 416
Övriga hyresintäkter	3 139	9 434
	<u>2 461 551</u>	<u>2 474 718</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	40 760	41 477
Städning	67 028	61 495
OVK-besiktning & Radonmätning	-	32 430
Trädgårdsskötsel	97 622	104 774
Snöröjning	32 540	58 023
Reparationer	175 358	115 759
El	155 349	162 829
Uppvärmning	200 834	241 064
Vatten	145 704	137 896
Sophämtning	74 614	69 145
Försäkringspremie	36 916	45 780
Övriga fastighetskostnader	22 429	18 864
Kabel-tv/Bredband/IT	112 185	112 300
Förvaltningsarvode ekonomi	52 848	52 688
Panter och överlåtelse	-	3 255
Juridiska åtgärder	-	5 157
Övriga externa tjänster	4 594	7 699
	<u>1 218 781</u>	<u>1 270 635</u>

#### Underhåll

Installationer	-	20 401
----------------	---	--------

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 218 781      1 291 036

### Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	3 851	4 198
Revisionarvode	18 000	15 000
<b>Summa</b>	<u>21 851</u>	<u>19 198</u>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala kostnader	13 318	5 967
	<u>79 318</u>	<u>71 967</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	115 329 789	115 329 789
-Mark	24 675 211	24 675 211
-Markanläggning, tillkommit under året : Vattentrappa	87 119	-
	<u>140 092 119</u>	<u>140 005 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 968 675	-4 988 371
-Årets avskrivning enligt plan	-989 016	-980 304
	<u>-6 957 691</u>	<u>-5 968 675</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 134 428</b>	<b>134 036 325</b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	53 000 000	53 000 000
Mark	17 200 000	17 200 000
	<u>70 200 000</u>	<u>70 200 000</u>
Bostäder	70 200 000	70 200 000
Lokaler	-	-
	<u>70 200 000</u>	<u>70 200 000</u>

### Not 7 Inventarier, Maskiner och Installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar under året	137 375	-
Vid årets slut	<u>137 375</u>	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 157	-
Vid årets slut	<u>-15 157</u>	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>122 218</b>	-



## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Placeringskonto SBAB	-	500 000
SBAB	596 579	91 875
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 064 609	661 123
<b>Summa</b>	<b>1 661 188</b>	<b>1 252 998</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
SBAB	2022-10-11	0,54%	6 634 275	6 634 275
SBAB	2021-09-15	0,41%	7 900 800	7 965 000
SBAB	2022-10-11	0,52%	5 895 000	5 895 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,72%	6 240 400	6 300 400
			<b>26 670 475</b>	<b>26 794 675</b>

Varav långfristig del	18 769 675	-
Varav kortfristig del	7 900 800	175 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

NF 12

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021 - 03 - 01

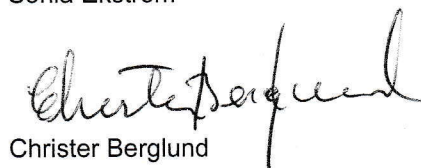
  
Stig Berge

  
Per-Anders Rydelius


  
Mats Fransson

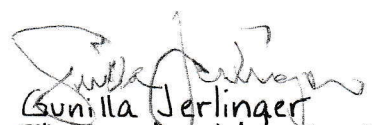
  
Sonia Ekström

  
Björn Kruse

  
Christer Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 03 - 26

  
Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

  
Gunilla Jerlinger  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekebyhov

Org.nr 769623-9008

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekebyhov för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de 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. De 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mitt uttalande. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Ekebyhov för räkenskapsåret 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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

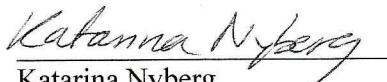
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

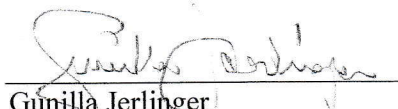
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2021-03-26

  
Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

  
Gunilla Jerlinger  
Förtroendevald revisor