

Årsredovisning

för

Brf Ekfatet 1

769616-8207

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Ekfatet 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 samt en bastu med dusch.

Väsentliga servitut

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med Allgranth Fastighets AB om teknisk förvaltning. Ny teknisk förvaltare from den 1 januari 2019 är Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

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	2020-09-30
A-mali delikats	Ja	49	2020-11-30
Epta Consulting AB	Ja	107	2020-02-29
Gallind AB	Ja	36	2021-09-30

B

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler och för uthyrning till externa hyresgäster avseende garageplatser.

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 234 926 kr (604 446 kr).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Från år 2014 till 2018 betalas halv fastighetsavgift. Från och med år 2019 utgår full fastighetsavgift. Halv fastighetsavgift för 2018 uppgår till 668 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 69 982 tkr, varav byggnadsvärde 46 382 tkr och markvärde 23 600 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 65 600 tkr på bostäder och 4 382 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 2018. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2019. Genomsnittlig årsavgift är 703 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 från 2017 bör avsättning till yttre fond göras med 444 tkr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen köpte in nya brandvarnare till samtliga lägenheter, för att ersätta dom som sattes upp när fastigheten byggdes.

Styrelsen har utvärderat den tekniska förvaltningen och beslutade byta till Fastighetsägarna Service Stockholm AB from 1 Jan 2019

Fuktmätningar av fasaden in-och utvändigt har genomförts innan den tioåriga ansvarstiden löpte ut. Dialog med JM pågår om hur resultaten ska åtgärdas.

Tilluftsfilter byttes i samtliga lägenheter.

Styrelsen har förhandlat fram ersättning från tidigare tekniska förvaltaren, då bristande tillsyn ledde till förhöjda energikostnader. Genom detta blev föreningens energikostnader lägre än dom annars blivit.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	63	61
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	63	63

Under året har 3 (9) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ulf Larsson	Ledamot	Ordförande
Magnus Rudebeck	Ledamot	Kassör
Fredric Johansen	Ledamot	
Patricia Svensson	Ledamot	
Sara Ögren	Suppleant	
Mattias Samuelsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 (9) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Staffan Ekengren
Sandra Ahlenius

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 560,10	2 367,19	2 507,49	2 572,26
Resultat efter finansiella poster, tkr	-175,58	-143,14	27,91	-53,01
Soliditet, %	80,67	80,62	80,37	79,89
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,18	1,39	2,29
Fastighetens belåningsgrad, %	18,87	18,95	19,30	19,61
Fastighetslån/kvm, kr	9 534,00	9 625,00	9 860,00	10 070,00

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

B

Soliditet;
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;
Fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Fastighetslån/kvm;
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 901 000	60 007 000	492 328	444 112	-143 140	106 701 300
Disposition av föregående års resultat:			444 000	-587 140	143 140	0
Årets resultat					-175 583	-175 583
Belopp vid årets utgång	45 901 000	60 007 000	936 328	-143 028	-175 583	106 525 717

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-143 028
årets förlust	-175 583
	-318 611

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	444 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-285 021
i ny räkning överföres	-477 590
	-318 611

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

B

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 560 103	2 367 189
Summa rörelseintäkter		2 560 103	2 367 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 279 912	-1 064 702
Övriga externa kostnader	4	-286 688	-278 300
Personalkostnader	5	-116 228	-117 015
Avskrivningar	6, 7	-768 395	-754 772
Summa rörelsekostnader		-2 451 223	-2 214 789
Rörelseresultat		108 880	152 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 401	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 864	-295 540
Summa finansiella poster		-284 463	-295 540
Resultat efter finansiella poster		-175 583	-143 140
Årets resultat		-175 583	-143 140

8

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	129 963 895	130 666 316
Inventarier, verktyg och installationer	7	188 677	254 651
Summa materiella anläggningstillgångar		130 152 572	130 920 967
Summa anläggningstillgångar		130 152 572	130 920 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 225	0
Övriga fordringar	8	1 151 752	1 139 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 943	69 061
Summa kortfristiga fordringar		1 211 920	1 208 130
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	683 002	222 487
Summa kassa och bank		683 002	222 487
Summa omsättningstillgångar		1 894 922	1 430 617
SUMMA TILLGÅNGAR		132 047 494	132 351 584

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 908 000	105 908 000
Fond för yttre underhåll		936 328	492 328
Summa bundet eget kapital		106 844 328	106 400 328
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-143 028	444 112
Årets resultat		-175 583	-143 140
Summa fritt eget kapital		-318 611	300 972
Summa eget kapital		106 525 717	106 701 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	24 089 225	24 625 151
Summa långfristiga skulder		24 089 225	24 625 151
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	431 000	130 000
Leverantörsskulder		115 954	125 727
Skatteskulder		143 290	141 862
Övriga skulder		282 919	280 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	459 389	347 132
Summa kortfristiga skulder		1 432 552	1 025 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 047 494	132 351 584

B

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-175 583	-143 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		768 395	754 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		592 812	611 632
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 225	0
Förändring av kortfristiga fordringar		8 972	-1 581
Förändring av leverantörsskulder		-9 774	14 126
Förändring av kortfristiga skulder		116 193	148 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		706 978	772 685
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-168 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-168 423
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-234 926	-604 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-234 926	-604 446
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		472 052	-184
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 291 288	1 291 472
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	1 763 340	1 291 288

B

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.

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 809 444	1 658 660
Hyror lokaler	708 958	679 226
Avgift andrahandsupplåtelse	3 360	6 345
Övernattnings-/gästlägenhet	20 400	20 398
Övriga intäkter	17 941	2 560
	2 560 103	2 367 189

8

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	44 179	43 589
Trädgårdsskötsel	382	3 945
Städkostnader	67 328	68 035
Hyra av entrémattor	7 434	7 710
Serviceavtal	25 192	31 506
Hisskostnader	37 123	36 716
Besiktningkostnader	23 362	0
Reparationer	115 576	158 660
Planerat underhåll	285 021	0
Fastighetsel	229 683	174 866
Uppvärmning	173 861	242 566
Vatten och avlopp	48 069	91 326
Avfallshantering	57 016	52 874
Försäkringskostnader	32 114	28 217
Självrisker	800	0
Kabel-tv	108 552	107 912
Försäkringsersättningar	0	-9 350
Förbrukningsinventarier	21 243	23 473
Förbrukningsmaterial	2 977	2 657
	1 279 912	1 064 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	43 820	43 820
Fastighetsavgift	28 056	27 594
Telefoni	6 173	7 829
Hemsida	5 668	3 059
Porto	2 540	2 636
Revision och rådgivning	37 897	30 855
Ekonomisk förvaltning	109 106	84 944
Bankkostnader	4 006	3 806
Juridisk konsultation	38 805	0
Underhållsplan	0	46 585
Medlems-/föreningsavgifter	4 941	4 858
Övriga poster	5 676	22 314
	286 688	278 300

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	91 234	92 833
Sociala avgifter	24 994	24 182
	116 228	117 015

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Ingående avskrivningar byggnad	-3 341 684	-2 639 263
Årets avskrivningar	-702 421	-702 421
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-4 044 105	-3 341 684
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	129 963 895	130 666 316
Taxeringsvärden byggnad	46 382 000	46 382 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	23 600 000
	69 982 000	69 982 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	65 600 000	65 600 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	4 382 000	4 382 000
	69 982 000	69 982 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	401 398	232 976
Inköp	0	168 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 398	401 398
Ingående avskrivningar	-146 747	-94 396
Årets avskrivningar	-65 974	-52 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 721	-146 747
Utgående redovisat värde	188 677	254 651

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	71 414	70 268
Avräkningskonto förvaltare	1 080 338	1 068 801
	1 151 752	1 139 069

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	23 864	20 183
Förutbetald kabel-tv	9 021	9 316
Förutbetald webbplats	2 870	2 594
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 188	22 522
Förutbetald teknisk förvaltning	0	10 937
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 509
	58 943	69 061

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	131 601	222 487
Marginalen Bank	551 401	0
	683 002	222 487

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,650	2022-01-12	5 248 725	5 259 371
Nordea	1,000	2019-01-16	5 548 725	5 559 371
Nordea	1,640	2022-02-02	5 089 316	5 189 316
Nordea	0,406	2019-01-23	4 840 544	4 854 178
Nordea	0,719	2020-12-29	3 792 915	3 892 915
-Nästa års planerade amortering			-431 000	-130 000
			24 089 225	24 625 151

23 165 225 kr förfaller till betalning senare än fem år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 100 000	28 100 000
	28 100 000	28 100 000

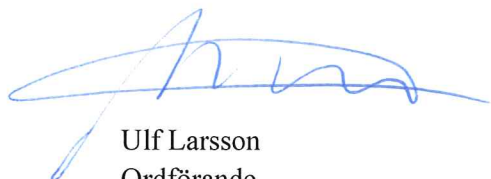
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	41 090	44 839
Styrelsearvoden	20 872	14 933
Sociala avgifter	6 558	4 692
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	27 710	11 915
Fjärrvärme	29 290	52 175
Reparationer	0	6 627
Förutbetalda avgifter och hyror	303 869	181 951
	459 389	347 132

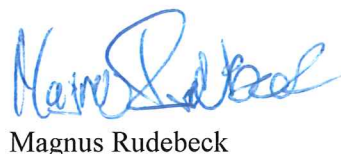
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har påbörjat en uppfräschning av entréerna, väggarna kommer målas i ny kulör och skador i trapphusen kommer repareras.

Stockholm den 9 APRIL 2019



Ulf Larsson
Ordförande



Magnus Rudebeck



Patricia Svensson



Fredric Johansen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2019,
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 2018.

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 2018 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. 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 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

B



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 17 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B', is written over the typed name.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor