

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Ekparken**

769606-2111

**Räkenskapsåret**

2020

Styrelsen för Brf Ekparken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 fastighet 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.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2001-01-22.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-10-07. Stadgarna reviderades under 2018 och de nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-02.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stora Kvinns 1 i Stockholms kommun 2000-10-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 73 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 090 kvm. Föreningen disponerar 76 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök  
14 st 2 rum och kök  
23 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa AB.

KRONAN Försäkringskonsult AB fick fortsatt fullmakt att förhandla fram en ny försäkring för huset 2018, och i slutet av 2020 förhandlade Kronan fram försäkringen för 2021.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift som för år 2020 uppgår till 104 317 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 154 000 tkr varav byggnadsvärde är 93 000 tkr och markvärde 61 000 tkr. Värdeår är 2002.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med:

Wiab AB, fastighetsskötsel

Marie's Städ & Puts

Herrängens plåt AB, snöskottning av tak

Peab AB, snöskottning av mark samt trädgårdsskötsel

Aspuddens lås i Västberga AB, lås och nycklar

H-G Elektronik, passersystem/koder

Stena Recycling, återvinning

RenoNorden, sophämtning

Hushållsservice Söderort AB, tvättstugorna

Fasteko, hantering av skadeärende

Dafo Brand AB, brandsäkerheten

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

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

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt föreningens stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-08 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Christine McNab ordförande

Maria Lassas Wahlqvist

Ylva Jonsson Runa

Stefan Aaltonen

Mette Holmberg

Pontus Öster

Ulla LeVau

Avgående styrelsemedlem: Ida Rennemark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordinarie revisor: Per Andersson

#### Valberedning

Karin Aase  
Ninad Bondre

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att årsavgifterna 2021 höjs med 5%.

Efter flera år av omfattande projekt, så var 2020 något lugnare för Brf Ekparken. Det största projektet som inleddes under året var förstärkningen av fastighetens taksäkerhet. Takentreprenören Herrängens Plåt utförde en inspektion och rekommenderade installation av takfallsstegar och snörasskydd för att uppfylla rådande säkerhetsregler. För att uppfylla husets höga krav gällande exteriöra ingrepp då fastigheten är K-märkt gav en byggnadsantikvarie sitt utlåtande, en arkitekt upprättade nya fastighetsritningar av taket vilka sedan godkändes av en av kommunen auktoriserad kontrollant. De planerade åtgärderna godkändes av Stockholms Kommun i november med tidigaste möjligt startdatum i december. Arbetet har senare lagts till januari 2021 och beräknas slutföras under våren 2021.

Under våren 2020 utfördes underhåll av våra källarkorridorer av Stark Fasad med putsning och målning. Källarkorridorerna var tidiga målade i en för tät färg, vilket gjorde att puts och färg släppte, vilket åtgärdats.

Då fastighetens trädgårdsarbete blivit eftersatt, delvis på grund av att de medlemmar som tidigare engagerat sig på frivillig basis inte orkade längre, lades trädgårdsskötseln ut på entreprenad. Efter en anbudsprocess till flera olika trädgårdsfirmor gick budet till PEAB, som sedan maj månad har ombesörjt gräsklippning, trimning av växtlighet, rensning av rabatter och nyplantering. I oktober månad beskars den runt uteplatsen omgivande syrenhäcken.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder följer inte per automatik underhållsplanens schema utan baseras på föreningens faktiska behov, vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

I enlighet med underhållsplanen utfördes ovan nämnda takinspektion. En översyn av underhållsplanen genomfördes inför budgetläggning för 2021 och åtgärder i närtid noterades, varav de mest betydande är besiktning, och eventuella åtgärder, av ventilationen under 2021 inför OVK 2022 samt spolning av avloppsrör.

Fastighetsförsäkringen för Brf Ekparken förnyades med Trygg Hansa AB.

#### Fastighetens tekniska status

En obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utfördes under det första kvartalet 2016 efter rengöring av ventilationsanläggningen i samtliga stammar. En ny genomgång av ventilationen planeras 2021 inför nästa OVK som ska utföras år 2022.

#### Övrigt

En enkät om elbilsaddstolpar delades ut till alla i föreningen i mars 2020. Av de 42 svar som inkom, svarade 7% (3 personer) att de i dagsläget äger elbil, och 92% (39 personer) äger inte elbil. 14% (6 personer) svarade att de ämnar införskaffa en elbil under 2020, medan 85% (36 personer) ej avser skaffa elbil. 74% (31 personer) är positiva till att föreningen skulle tillhandahålla laddningsstationer, medan 28% (12 personer) anser att föreningen inte ska tillhandahålla laddningsstationer. Frågan ska tas upp igen våren 2021.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 111 (114) medlemmar. Under året har 15 medlemmar tillträtt samt 14 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (12) överlåtelser. 2 (2) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning. I årsredovisningen för år 2019 räknades 4 medlemmar dubbelt, vilket gav ett för högt medlemsantal. Detta behöver man ta hänsyn till när man jämför uppgifterna mellan år 2019 och 2020.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 892	4 903	4 919	4 921
Resultat efter finansiella poster	82	-4 742	-3 694	263
Resultat exkl avskrivningar	1 568	-3 256	-2 188	1 769
Soliditet (%)	67,21	66,96	68,10	70,25
Fastighetslån/kvm (kr)	7 948	8 022	7 932	7 508
Föreningens belåningsgrad (%)	31,86	32,10	30,81	29,08
Skuldränta (%)	0,90	1,11	1,08	1,11
Årsavgift/kvm (kr)	749	749	749	749

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

### Föreningens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 615 000	204 250	3 035 828	-4 080 993	-4 741 998	<b>102 032 087</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 858 828	-1 883 170	4 741 998	<b>0</b>
Årets resultat					81 504	<b>81 504</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>107 615 000</b>	<b>204 250</b>	<b>177 000</b>	<b>-5 964 163</b>	<b>81 504</b>	<b>102 113 591</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 964 162
årets vinst	81 504
	<b>-5 882 658</b>

behandlas så att	
till reservfond avsättes	1 200 000
ianspråkats från yttre fond	-134 157
i ny räkning överföres	-6 948 501
	<b>-5 882 658</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 891 942	4 903 469
Övriga rörelseintäkter		9 269	7 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 901 211</b>	<b>4 910 649</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 453 616	-7 179 064
Övriga externa kostnader	4	-309 399	-310 453
Personalkostnader	5	-135 274	-135 274
Avskrivningar		-1 486 039	-1 486 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 384 328</b>	<b>-9 110 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>516 883</b>	<b>-4 200 181</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 379	-541 817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-435 379</b>	<b>-541 817</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 504</b>	<b>-4 741 998</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>81 504</b>	<b>-4 741 998</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	149 717 372	151 198 491
Markanläggningar	7	127 928	132 848
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 845 300</b>	<b>151 331 339</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 870 300</b>	<b>151 356 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 604	6 604
Övriga fordringar	9	1 504 337	468 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	185 012	174 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 695 953</b>	<b>649 186</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		370 813	373 563
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>370 813</b>	<b>373 563</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 066 766</b>	<b>1 022 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 937 066</b>	<b>152 379 088</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		107 819 250	107 819 250
Fond för yttre underhåll		177 000	3 035 828
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>107 996 250</b>	<b>110 855 078</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 964 162	-4 080 992
Årets resultat		81 504	-4 741 998
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 882 658</b>	<b>-8 822 990</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 113 592</b>	<b>102 032 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	47 952 733	48 407 101
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 952 733</b>	<b>48 407 101</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	451 300	448 232
Leverantörsskulder		637 145	762 209
Skatteskulder		10 377	8 132
Övriga skulder		72 684	12 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	699 235	708 391
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 870 741</b>	<b>1 939 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 937 066</b>	<b>152 379 088</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	1	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		81 504	-4 741 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 486 039	1 486 039
Förändring skatteskuld/fordran		1 837	8 132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 569 380</b>	<b>-3 247 827</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-6 604
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 523	1 940
Förändring av leverantörsskulder		-125 064	477 847
Förändring av kortfristiga skulder		53 661	-326 501
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 487 454</b>	<b>-3 101 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-177 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-177 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-454 368	189 069
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-454 368</b>	<b>189 069</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 033 086</b>	<b>-3 089 076</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		733 658	3 822 734
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 766 744</b>	<b>733 658</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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärme	30 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Markanläggningar	40 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter	4 558 680	4 558 680
P-plats och garage	306 527	318 834
Hyror förråd	26 734	25 955
	<b>4 891 941</b>	<b>4 903 469</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	54 552	38 307
Trädgårdsskötsel	101 118	85 959
Kostnader i samband med städdagar	0	3 494
Städkostnader	110 325	117 992
Hyra av entrémattor	30 811	25 946
Snöröjning/sandning	31 371	52 753
Serviceavtal	8 781	16 190
Hisskostnader	24 190	23 773
Besiktningkostnader	0	5 902
Gemensamhetsanläggning	60 357	34 452
Reparationer	375 393	1 078 672
Hissreparationer	39 880	24 406
Trädgård och utemiljö	35 892	7 515
Underhåll källarutrymme	98 264	0
Underhåll fönsterrenovering	0	4 057 400
Underhåll brandskydd	0	144 644
Fastighetsel	777 950	671 200
Uppvärmning	136 155	241 550
Vatten och avlopp	147 160	140 197

Avfallshantering	111 194	88 717
Brandskydd	13 025	17 294
Försäkringskostnader	96 374	88 015
Kabel-tv	98 114	97 794
Bredband	91 980	91 980
Förbrukningsinventarier	0	6 298
Förbrukningsmaterial	8 330	15 758
Övriga driftskostnader	2 400	2 857
	<b>2 453 616</b>	<b>7 179 065</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	104 317	100 521
Telefoni	5 254	5 128
Datorkommunikation	174	0
Hemsida	2 272	3 404
Porto	6 043	4 654
Föreningsgemensamma kostnader	6 900	644
Revisionsarvode	36 250	36 250
Ekonomisk förvaltning	116 252	117 000
Bankkostnader	5 300	4 750
Bygglövsavgift	18 480	0
Underhållsplan	0	11 625
Energideklaration	0	10 250
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 142
Övriga poster	8 157	11 086
	<b>309 399</b>	<b>310 454</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	106 000	106 000
Sociala avgifter	29 274	29 274
	<b>135 274</b>	<b>135 274</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 189 607	135 012 607
Årets investeringar	0	177 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 189 607</b>	<b>135 189 607</b>
Ingående avskrivningar	-12 417 481	-10 936 362
Årets avskrivningar	-1 481 119	-1 481 119
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 898 600</b>	<b>-12 417 481</b>
Redovisat värde mark	28 426 365	28 426 365
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 426 365</b>	<b>28 426 365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 717 372</b>	<b>151 198 491</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	<b>154 000 000</b>	<b>154 000 000</b>

### Not 7 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 847	336 847
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>336 847</b>	<b>336 847</b>
Ingående avskrivningar	-203 999	-199 079
Årets avskrivningar	-4 920	-4 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208 919</b>	<b>-203 999</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 928</b>	<b>132 848</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

25 st aktier à 1 000 kr.

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	108 406	107 998
Avräkningskonto förvaltare	1 395 931	360 095
	<b>1 504 337</b>	<b>468 093</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	95 972	87 649
Kabel TV	24 544	24 528
Bredband	22 995	22 995
Ekonomisk förvaltning	0	30 704
Bredband	30 125	0
Samfällighetsavgift	11 376	8 613
	<b>185 012</b>	<b>174 489</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,69	2024-09-18	13 224 358	13 359 358
Nordea	0,77	2025-03-19	8 047 175	8 133 475
Handelsbanken	1,10	2022-09-30	10 680 000	10 800 000
Handelsbanken	0,90	2022-09-30	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	0,92	2022-09-01	14 452 500	14 562 500
Kortfristig del av lån			-451 300	-448 232
			<b>47 952 733</b>	<b>48 407 101</b>

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 451 300 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	5 533	13 134
Revisionsarvode	36 000	30 000
Fastighetsel	120 256	46 267
Fjärrvärme	19 600	19 027
GA-kostnad	60 000	60 000
Städning	9 150	9 150
Renhållning	9 144	0
Förutbetalda avgifter och hyror	415 272	424 041
Underhåll	0	83 607
Vatten	24 281	23 165
	<b>699 236</b>	<b>708 391</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 150 000	50 150 000
	<b>50 150 000</b>	<b>50 150 000</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Christine McNab  
Ordförande

Ylva Jonsson Runa

Mette Holmberg

Maria Lassas Wahlqvist

Stefan Aaltonen

Pontus Öster

Ulla Le Vau

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2021-03-29 09:25:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson  
per.andersson@pwc.com

Leveranskanal: E-post

**BRF EKPARKEN** Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 12:12:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Aaltonen

Datum

Stefan Aaltonen  
stefan@stefanaaltonen.se

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 20:45:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: METTE HOLMBERG

Datum

Mette Holmberg  
metteholmberg@gmail.com

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 14:32:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ylva Maria Runa

Datum

Ylva Jonsson Runa  
ylva.runa@gmail.com

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 12:25:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Isabelle Lassas  
Wahlqvist

Datum

Maria Lassas-Wahlqvist  
marialassaswahlqvist@gmail.com

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 12:32:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULLA LE VAU

Datum

Ulla Le Vau  
ulla.levau@gmail.com

Leveranskanal: E-post



**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE MCNAB

Christine Mcnab  
mcnab48@gmail.com

**2021-03-26 13:44:27 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Arne Pontus Öster

Pontus Öster  
pontusoster@outlook.com

**2021-03-26 13:19:18 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekparken, org.nr 769606-2111

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekparken 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. 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 Ekparken 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.

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, 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 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 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 överträdelse 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, signerad det datum som framgår av digital signering med bank-ID  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-29 09:30:16 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson  
per.andersson@pwc.com

Leveranskanal: E-post