

Årsredovisning

för

Brf Ekfatet 1

769616-8207

Räkenskapsåret

2017

B

Styrelsen för Brf Ekfatet 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 fastighet består av ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 42 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 2 572 kvm. I fastigheten finns också fyra lokaler med en total uthyrningsbar yta om 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 bergrum (Årstadalstunneln) samt servitut till förmån avseende garageplatser i bergrum.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Allgranth Fastighets AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

8

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>
A-mali delikats	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	2018-09-30

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 604 446 kr (540 164 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 2017 uppgår till 657 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.

Föreningen hade en avgiftsfri månad i januari 2017, i övrigt var årsavgifterna oförändrade under 2017. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2018. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har tagit fram en uppdaterad underhållsplan
- Förlängda hyreskontrakt med A-mali delikats/Restaurang Iran till 2020
- Föreningen höll extrastämma den 14 november 2018 som godkände nya stadgar



Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	61	57
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14	20
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-12</u>	<u>-16</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	63	61

Under året har 9 (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året godkänt en upplåtelse av lägenhet i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ulf Larsson	Ledamot	Ordförande
Magnus Rudebeck	Ledamot	Kassör
Jessica Memberger	Ledamot	Avgick den 9 oktober 2017
Patricia Svensson	Ledamot	
Fredric Johansen	Suppleant	
Niklas Ekman	Suppleant	Avgick den 22 mars 2018

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

Styrelsen har under året hållit 9 (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

Ulf Granath

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 367,19	2 507,49	2 572,26	2 519,50
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143,14	27,91	-53,01	-250,25
Soliditet, %	80,62	80,37	79,89	78,75
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,39	2,29	2,78
Fastighetens belåningsgrad, %	18,95	19,30	19,61	20,59
Fastighetslån/kvm, kr	9 625,00	9 860,00	10 070,00	10 627,00

Nettoomsättning; Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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 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	472 646	435 890	27 904	106 844 440
Disposition av föregående års resultat:			19 682	8 222	-27 904	0
Årets resultat					-143 140	-143 140
Belopp vid årets utgång	45 901 000	60 007 000	492 328	444 112	-143 140	106 701 300

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	444 112
årets förlust	-143 140
	300 972

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

444 000

-143 028

300 972

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

B

Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 367 189	2 507 493
Summa rörelseintäkter		2 367 189	2 507 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 064 702	-1 020 747
Övriga externa kostnader	4	-278 300	-254 870
Personalkostnader	5	-117 015	-113 736
Avskrivningar	6, 7	-754 772	-734 331
Summa rörelsekostnader		-2 214 789	-2 123 684
Rörelseresultat		152 400	383 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 540	-356 196
Summa finansiella poster		-295 540	-355 905
Resultat efter finansiella poster		-143 140	27 904
Årets resultat		-143 140	27 904

B

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

130 666 316

131 368 737

Inventarier, verktyg och installationer

7

254 651

138 580

Summa materiella anläggningstillgångar

130 920 967

131 507 317

Summa anläggningstillgångar

130 920 967

131 507 317

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 139 069

1 293 964

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

69 061

70 292

Summa kortfristiga fordringar

1 208 130

1 364 256

Kassa och bank

Kassa och bank

10

222 487

64 963

Summa kassa och bank

222 487

64 963

Summa omsättningstillgångar

1 430 617

1 429 219

SUMMA TILLGÅNGAR

132 351 584

132 936 536



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 908 000	105 908 000
Fond för yttre underhåll		492 328	472 646
Summa bundet eget kapital		106 400 328	106 380 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		444 112	435 890
Årets resultat		-143 140	27 904
Summa fritt eget kapital		300 972	463 794
Summa eget kapital		106 701 300	106 844 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	24 625 151	25 229 597
Summa långfristiga skulder		24 625 151	25 229 597
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	130 000	130 000
Leverantörsskulder		125 727	111 601
Skatteskulder		141 862	137 810
Övriga skulder		280 412	170 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	347 132	313 032
Summa kortfristiga skulder		1 025 133	862 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 351 584	132 936 536

B

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-143 140	27 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		754 772	734 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		611 632	762 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 581	31 914
Förändring av leverantörsskulder		14 126	-122 156
Förändring av kortfristiga skulder		148 508	-132 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten		772 685	539 228
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-168 423	-58 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 423	-58 228
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-604 446	-540 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-604 446	-540 164
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-184	-59 164
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 291 472	1 350 636
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	1 291 288	1 291 472

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 658 660	1 833 222
Hyror lokaler	679 226	657 185
Avgift andrahandsupplåtelse	6 345	0
Övriga intäkter	2 560	2 422
Övernattnings-/gästlägenhet	20 398	14 664
	2 367 189	2 507 493

8

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	43 589	42 948
Trädgårdsskötsel	3 945	0
Städkostnader	68 035	60 583
Hyra av entrémattor	7 710	7 112
Serviceavtal	31 506	8 770
Hisskostnader	36 716	34 526
Reparationer	158 660	137 701
Planerat underhåll	0	44 618
Fastighetsel	174 866	177 604
Uppvärmning	242 566	221 968
Vatten och avlopp	91 326	95 483
Avfallshantering	52 874	50 642
Försäkringskostnader	28 217	26 875
Kabel-tv	107 912	109 763
Försäkringsersättningar	-9 350	0
Förbrukningsinventarier	23 473	2 107
Förbrukningsmaterial	2 657	47
	1 064 702	1 020 747

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	43 820	43 820
Fastighetsavgift	27 594	26 628
Telefoni	7 829	1 673
Hemsida	3 059	2 826
Porto	2 636	2 540
Revision och rådgivning	30 855	45 380
Ekonomisk förvaltning	84 944	81 676
Bankkostnader	3 806	3 200
Underhållsplan	46 585	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 858	0
Övriga poster	22 314	47 127
	278 300	254 870

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	92 833	88 600
Sociala avgifter	24 182	24 591
Utbildning	0	545
	117 015	113 736

B

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Ingående avskrivningar byggnad	-2 639 263	-1 936 842
Årets avskrivningar	-702 421	-702 421
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 341 684	-2 639 263
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	130 666 316	131 368 737
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

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	232 976	94 233
Inköp	168 422	80 514
Omklassificeringar från pågående arbete	0	58 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 398	232 976
Ingående avskrivningar	-94 396	-62 486
Årets avskrivningar	-52 351	-31 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 747	-94 396
Utgående redovisat värde	254 651	138 580

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	70 268	67 455
Avräkningskonto förvaltare	1 068 801	1 226 509
	1 139 069	1 293 964

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	20 183	18 126
Förutbetald kabel-tv	9 316	9 018
Förutbetald webbplats	2 594	2 588
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 522	22 371
Förutbetald teknisk förvaltning	10 937	10 777
Övriga förutbetalda kostnader	3 509	4 384
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	0	3 028
	69 061	70 292

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	222 487	64 963
	222 487	64 963

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,65	2022-01-12	5 259 371	5 269 025
Nordea	1,00	2019-01-16	5 559 371	5 569 025
Nordea	1,64	2022-02-02	5 189 316	5 264 316
Nordea	0,95	2018-01-17	4 854 178	4 864 316
Nordea	0,473	2018-01-02	3 892 915	4 392 915
-Nästa års planerade amortering			-130 000	-130 000
			24 625 151	25 229 597

24 105 151 kr förfaller till betalning senare än fem år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 100 000	28 100 000
	28 100 000	28 100 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	44 839	49 312
Styrelsearvoden	14 933	55 500
Sociala avgifter	4 692	17 400
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	11 915	22 719
Fjärrvärme	52 175	29 388
Reparationer	6 627	0
Förutbetalda avgifter och hyror	181 951	108 713
	347 132	313 032

8

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2018.

Stockholm den 10 APRIL 2018



Ulf Larsson
Ordförande



Magnus Rudebeck



Patricia Svensson



Fredric Johansen
Suppleant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2018.
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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor