



Årsredovisning 2021



Brf Ekparken

Org nr 769606-2111

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

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

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ekparken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 Brandkontoret.

KRONAN Försäkringskonsult AB fick fortsatt fullmakt att årligen förhandla fram en ny försäkring för huset och under hösten 2021 förhandlade Kronan fram en ny försäkring hos Brandkontoret från 1 december 2021. Fram till 31 november 2021 var huset försäkrat hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift som för år 2021 uppgår till 106 507 kr.

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, fram till 31 mars 2021

Fasteko, fastighetsskötsel inklusive hantering av skadeärende, från 1 april 2021

Marie's Städ & Puts

Herrängens Plåt AB, snöskottning av tak samt underhåll och reparationer

Peab AB, snöskottning av mark samt trädgårdsskötsel

Aspuddens lås i Västberga AB, lås och nycklar

H-G Elektronik, passersystem/koder

Stena Recycling, återvinning

Reno Norden, sophämtning

Hushållsservice Söderort AB, tvättstugorna

Dafo Brand AB, brandsäkerheten

Miljöbelysning, armaturer trapphus

Franska Bukten, ventilation

Fog & Fönster Renovering i Stockholm AB, fönsterrenovering

Telenor, bredband och telefoni

Kone, hiss

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 framtagen underhållsplan.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2021.

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Föreningen har under året amorterat 451 300 kr totalt på sina fastighetslån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Christine McNab ordförande

Maria Lassas Wahlqvist

Stefan Aaltonen

Pontus Öster

Ulla Le Vau

Carmen Galian Barrueco

Gabriel Mutis fram till 10 oktober 2021, sedan Ninad Bondre

Avgående styrelsemedlemmar: Ylva Jonsson Runa och Mette Holmberg

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

samband med årsstämma och extrastämman.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie revisor: Per Andersson

Valberedning

Karin Aase
Ninad Bondre till 10 oktober 2021, sedan Göran Runa

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den största enskilda händelsen under året var byte av fastighetsskötare. Föreningen Brf Ekparken sade upp WIABs avtal som löpte ut 31 mars 2021, och bytte till Fasteko. Fasteko tillträdde i rollen från och med den 1 april 2021 och ett omfattande arbete inleddes att kartlägga fastighetens status. Fasteko har tagit över ansvaret för fastighetens tekniska skötsel, och genomfört ett antal förbättringsåtgärder, exempelvis skärpt tillsynen för förvaring av saker i källare/trapphus, markering för cykelparkering i källaren, lagat bastun samt löpande mindre åtgärder. Ett nytt ärendehanteringssystem har införts, där medlemmarna felanmäler direkt till Fasteko. Vid Fastekos första rondering upptäcktes ett antal brister gällande bergvärmesystemet, som åtgärdats. Arbetet med att klarlägga ansvar och därmed ekonomisk ansvar för uppkomna brister under WIABs period som fastighetsskötare kommer att fortgå in i 2022.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i juli 2021. Vissa lägenheter fick mindre anmärkningar som kommer åtgärdas i februari 2022 och därefter en justering av ventilationssystemet ska göras. Styrelsen beslutade att föreningen bekostar samtliga ventilationsinsatser då vi vill genomföra ärendet skyndsamt för att nå godkänd OVK.

En större renovering av fastighetens tak inklusive målning utfördes av Herrängens Plåt under sommaren 2021 efter att taksäkerheten hade förstärkts med snörasskydd och takfallsstegar under 2020. Planeringen av takrenoveringen inleddes redan 2020. 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 2020. Arbetet slutbesiktigades 16 september av Projektledarhuset.

En torktumlare byttes ut under året, och två tvättmaskiner lagades. Då tvättmaskinsparken börjar bli föråldrad och kommer kräva kostsamma åtgärder framåt, skickade styrelsen ut en enkät med syfte att undersöka hur tvättstugorna används och eventuellt möjlighet att endast ha kvar en av föreningens två tvättstugor. Det visade sig att en majoritet har egna tvättmaskiner men det var mycket blandade synpunkter vad gäller stängning av en tvättstuga. Frågan bordlades till 2022.

Föreningen gjorde en uppdatering av bredbandsnätet med leverantören Ownit och höjde hastigheten till 250MB utan extra kostnad.

En elbilsenkät visade att för närvarande är innehav av elbil relativt lågt, men många avser skaffa elbil inom de närmaste åren. En arbetsgrupp för installering av elbilsladdstolpar har tillsatts i styrelsen och offerter har kommit in från olika leverantörer. I underhållsplanen 2022 planeras att installera ett antal laddningsstolpar under året.

Då föreningen haft problem med föråldrad trapp- och korridorbelysning med lampor som ofta gått sönder, så installerades energieffektiv belysning - med en förväntad livslängd på ca 12 år per lampa - i befintliga armaturer. Arbetet utfördes av Miljöbelysning.

Efter fönsterrenoveringsarbetet under 2018/2019 så upptäcktes att vissa fönster har börjat släppa färg och även murkna. Fog & Fönster Renovering i Stockholm AB gjorde en återkontroll och kommer ta upp arbetet med att reparera felaktiga fönster när vädret tillåter under våren 2022. Arbetet sker inom garantitiden, 5 års garanti på samtliga fönster.

Fastighetsförsäkringen för Brf Ekparken omförhandlades med hjälp av Kronans försäkringsrådgivning och byttes från Trygg Hansa till Brandkontoret.

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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112 (111) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 1 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7(9) överlåtelser. 0 (2) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 104	4 892	4 903	4 919
Resultat efter finansiella poster	-1 413	82	-4 742	-3 694
Resultat exkl avskrivningar	73	1 568	-3 256	-2 188
Soliditet (%)	67,09	67,21	66,96	68,10
Fastighetslån/kvm (kr)	7 874	7 948	8 022	7 932
Föreningens belåningsgrad (%)	31,95	31,86	32,10	30,81
Skuldränta (%)	0,87	0,90	1,11	1,08
Årsavgift/kvm (kr)	786	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	177 000	-5 964 163	81 504	102 113 591
Avsättning till yttre fond			1 200 000	-984 339	-81 504	134 157
Ianspråkstagande av fond			-134 157			-134 157
Årets resultat					-1 413 092	-1 413 092
Belopp vid årets utgång	107 615 000	204 250	1 242 843	-6 948 502	-1 413 092	100 700 499

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 948 501
årets förlust	-1 413 092
	-8 361 593
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	1 200 000
ianspråktagas från yttre fond	-1 242 843
i ny räkning överföres	-8 318 750
	-8 361 593

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 103 657	4 891 942
Övriga rörelseintäkter		4 217	9 269
Summa rörelseintäkter		5 107 874	4 901 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 189 242	-2 453 616
Övriga externa kostnader	4	-289 966	-309 399
Personalkostnader	5	-135 274	-135 274
Avskrivningar		-1 486 039	-1 486 039
Summa rörelsekostnader		-6 100 521	-4 384 328
Rörelseresultat		-992 647	516 883
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 445	-435 379
Summa finansiella poster		-420 445	-435 379
Resultat efter finansiella poster		-1 413 092	81 504
Årets resultat		-1 413 092	81 504

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	148 236 253	149 717 372
Markanläggningar	7	123 008	127 928
Summa materiella anläggningstillgångar		148 359 261	149 845 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		148 384 261	149 870 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 604	6 604
Övriga fordringar	9	1 164 751	1 504 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	180 685	185 012
Summa kortfristiga fordringar		1 352 040	1 695 953
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		368 063	370 813
Summa kassa och bank		368 063	370 813
Summa omsättningstillgångar		1 720 103	2 066 766
SUMMA TILLGÅNGAR		150 104 364	151 937 066

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 819 250	107 819 250
Fond för yttre underhåll		1 242 843	177 000
Summa bundet eget kapital		109 062 093	107 996 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 948 501	-5 964 162
Årets resultat		-1 413 092	81 504
Summa fritt eget kapital		-8 361 593	-5 882 658
Summa eget kapital		100 700 500	102 113 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 828 933	47 952 733
Summa långfristiga skulder		20 828 933	47 952 733
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 123 800	451 300
Leverantörsskulder		636 939	637 145
Skatteskulder		11 599	10 377
Övriga skulder		70 414	72 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	732 179	699 235
Summa kortfristiga skulder		28 574 931	1 870 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 104 364	151 937 066

Kassaflödesanalys	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 413 092	81 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 486 039	1 486 039
Förändring skatteskuld/fordran		1 222	1 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		74 169	1 569 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 328	-10 523
Förändring av leverantörsskulder		-206	-125 064
Förändring av kortfristiga skulder		30 673	50 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 964	1 484 386
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-451 300	-451 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-451 300	-451 300
Årets kassaflöde		-342 336	1 033 086
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 766 745	733 658
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 424 409	1 766 744

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

	2021	2020
Årsavgifter	4 786 596	4 558 680
P-plats och garage	290 092	306 527
Hyror förråd	26 969	26 734
	5 103 657	4 891 941

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	124 888	54 552
Trädgårdsskötsel	126 687	101 118
Kostnader i samband med städdagar	973	0
Städkostnader	129 187	110 325
Hyra av entrémattor	28 183	30 811
Snöröjning/sandning	92 450	31 371
Serviceavtal tvättstugor	8 750	8 781
Serviceavtal bergvärme	16 875	0
Hisskostnader	28 550	24 190
Besiktningsskostnader	14 063	0
Gemensamhetsanläggning	36 891	60 357
Reparationer	343 292	375 393
Hissreparationer	65 916	39 880
Trädgård och utemiljö	0	35 892
Underhåll källarutrymme	0	98 264
Underhåll fasader	1 522 493	0
Underhåll ventilation	47 654	0
OVK-besiktning	70 000	0
Fastighetsel	715 304	777 950

Fjärrvärme	238 624	136 155
Vatten och avlopp	137 502	147 160
Avfallshantering	123 665	111 194
Brandskydd	16 579	13 025
Försäkringskostnader	104 180	96 374
Kabel-tv	98 180	98 114
Bredband	91 980	91 980
Förbrukningsmaterial	3 641	8 330
Övriga driftskostnader	2 734	2 400
	4 189 241	2 453 616

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	106 507	104 317
Telefoni	5 880	5 254
Datorkommunikation	0	174
Hemsida	390	2 272
Porto	5 590	6 043
Föreningsgemensamma kostnader	5 250	6 900
Revisionsarvode	33 563	36 250
Ekonomisk förvaltning	120 500	116 252
Bankkostnader	5 024	5 300
Bygglovsavgift	0	18 480
Övriga poster	7 263	8 157
	289 967	309 399

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	106 000	106 000
Sociala avgifter	29 274	29 274
	135 274	135 274

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 189 607	135 189 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 189 607	135 189 607
Ingående avskrivningar	-13 898 600	-12 417 481
Årets avskrivningar	-1 481 119	-1 481 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 379 719	-13 898 600
Redovisat värde mark	28 426 365	28 426 365
Utgående redovisat värde	28 426 365	28 426 365
Utgående redovisat värde	148 236 253	149 717 372
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	154 000 000	154 000 000

Not 7 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 847	336 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 847	336 847
Ingående avskrivningar	-208 919	-203 999
Årets avskrivningar	-4 920	-4 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 839	-208 919
Utgående redovisat värde	123 008	127 928

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	25 000	25 000
	25 000	25 000

25 st aktier à 1 000 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	108 406	108 406
Avräkningskonto förvaltare	1 056 345	1 395 931
	1 164 751	1 504 337

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	90 287	95 972
Kabel TV	24 683	24 544
Bredband	22 995	22 995
Ekonomisk förvaltning	31 344	30 125
Samfällighetsavgift	11 376	11 376
	180 685	185 012

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,69	2024-09-18	13 089 358	13 224 358
Nordea	0,77	2025-03-19	7 960 875	8 047 175
Handelsbanken	1,10	2022-09-30	10 560 000	10 680 000
Handelsbanken	0,90	2022-03-30	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	0,92	2022-09-01	14 342 500	14 452 500
Kortfristig del av lån			-27 123 800	-451 300
			20 828 933	47 952 733

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 26 902 500 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 221 300 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	5 475	5 533
Revisionsarvode	38 000	36 000
Fastighetsel	139 922	120 256
Fjärrvärme	31 730	19 600
GA-kostnad	60 000	60 000
Städning	9 150	9 150
Snöröjning	5 060	0
Renhållning	14 844	9 144
Förutbetalda avgifter och hyror	405 111	415 272
Vatten	6 012	24 281
Serviceavtal bergvärme	16 875	0
	732 179	699 236

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 150 000	50 150 000
	50 150 000	50 150 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Christine McNab
Ordförande

Maria Lassas Wahlqvist

Stefan Aaltonen

Pontus Öster

Ulla Le Vau

Carmen Galian Barrueco

Ninad Bondre

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

2022-04-11 18:07:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

BRF EKPARKEN 769606-2111 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 07:58:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE MCNAB

Datum

Christine Mcnab

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-07 16:39:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Isabelle Lassas
Wahlqvist

Datum

Maria Lassas-Wahlqvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-07 09:22:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Aaltonen

Datum

Stefan Aaltonen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-10 09:03:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Arne Pontus Öster

Datum

Pontus Öster

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-07 13:26:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULLA LE VAU

Datum

Ulla Le Vau

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-07 18:53:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARMEN GALIAN BARRUECO

Datum

Carmen Galian Barrueco

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 08:09:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NINAD RAVI BONDRE

Datum

Ninad Bondre

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekparken för år 2021 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 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 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

2022-04-11 18:08:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post