



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1

Org nr 769616-8207

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 Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 cykelförråd, övernattningsrum med pentry och wc, tvättstuga samt en bastu med dusch.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende infart till bergrum (Årstadalstunneln).

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om teknisk förvaltning.

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>
Epta Consulting AB	Ja	107	2026-02-28
Gallind AB	Ja	36	2024-09-30
Sushibar Satzuma Årsta AB	Ja	49	2024-06-30
Pepe Nero i Årstadal AB	Ja	125	2026-04-30

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.

Under året har föreningen amorterat 390 354 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Från år 2014 till 2018 betalade föreningen halv fastighetsavgift. Från år 2019 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för år 2023 uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 123 944 tkr, varav byggnadsvärde 69 600 tkr och markvärde 54 344 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 115 000 tkr på bostäder och 8 944 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.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en akutell underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under flera år haft en dialog med JM angående fasaderna. Under våren tecknade föreningen och JM ett avtal om åtgärdande av fasaderna. Åtgärderna har påbörjats under hösten och planeras att avslutas under våren 2024.

I november 2023 genomfördes en extra föreningsstämma angående eventuell inglasning av balkonger. Stämman beslutade att föreningen ska söka bygglov för balkonginglasning. Föreningen har tecknat ett samarbetsavtal med Lumon avseende inglasning. Om bygglov beviljas kommer respektive medlem ges möjlighet att glasa in sin balkong på egen bekostnad.

Under året har Föreningen bytt ut lysrörsarmatur i det gemensamma cykelrummet. Utbyte av lysrör i källare och andra gemensamhetsutrymmen planeras att genomföras under 2024 då de nuvarande lysrören ska fasas ut enligt EU-lagstiftning.

OVK- besiktning har genomförts i början av året och med anledning av denna har även injustering av ventilationen genomförts i samtliga lägenheter och lokaler under hösten.

Under hösten har även en stamspolning av samtliga stammar genomförts. I slutet av året löpte ett av föreningens lån om 2 992 915 kr ut. Nytt lån med rörlig ränta har upptagits hos Nordea. Styrelsen följer ränteläget på marknaden och kan komma att binda lånet om det bedöms fördelaktigt.

Till följd av det högre ränteläget samt även på grund av att taxebundna kostnader såsom kostnad för vatten, fjärrvärme och sophämtning höjs 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 %. Höjningen träder ikraft från och med den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	61	61
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-16</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	62	63

Under året har 3 (13) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Christine Hallberg	Ledamot	Ordförande
Bertil Lundell	Ledamot	
Johan van Huisstede	Ledamot	
Staffan Ekengren	Ledamot	
Helena Johansson	Ledamot	
Lotta Pettersson	Suppleant	
Biljana Savic Lundell	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tolv (12) stycken protokollförda sammanträden. Föreningen har under året haft en extra föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
------------------------------------	-----------

Valberedning

Daniel Nitzler
Magnus Rudebeck

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 957	2 653	2 560	2 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	-457	-780	-100
Soliditet, %	82,19	81,96	81,79	81,52
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	0,93	1,13	1,28
Fastigheten belåningsgrad, %	17,09	17,31	17,52	17,90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	774	705	704	704
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 479	7 618	7 753	7 965
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 401	8 557	8 708	8 947
Sparande per kvm (kr/kvm)	338	132	187	242
Räntekänslighet (%)	10,86	12,14	12,38	12,72
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	335	237	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,51	63,91	70,67	72,34

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 901 000	60 007 000	1 590 150	-2 069 892	-456 900	104 971 358
Disposition av föregående års resultat:			-19 845	-437 055	456 900	0
Årets resultat					129 910	129 910
Belopp vid årets utgång	45 901 000	60 007 000	1 570 305	-2 506 947	129 910	105 101 268

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 506 947
årets vinst	129 910
	-2 377 037

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	64 300
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-128 549
i ny räkning överföres	-2 312 788
	-2 377 037

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 957 164	2 652 969
Övriga rörelseintäkter	3	226 900	182 979
Summa rörelseintäkter		3 184 064	2 835 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 588 475	-1 752 463
Övriga externa kostnader	5	-384 966	-448 934
Personalkostnader	6	-141 295	-126 841
Avskrivningar	7, 8	-719 079	-754 052
Summa rörelsekostnader		-2 833 815	-3 082 290
Rörelseresultat		350 249	-246 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 305	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 644	-210 678
Summa finansiella poster		-220 339	-210 558
Resultat efter finansiella poster		129 910	-456 900
Årets resultat		129 910	-456 900

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	126 451 790	127 154 211
Inventarier, verktyg och installationer	8	39 721	56 379
Summa materiella anläggningstillgångar		126 491 511	127 210 590
Summa anläggningstillgångar		126 491 511	127 210 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 027	0
Övriga fordringar	9	1 098 970	607 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 374	62 752
Summa kortfristiga fordringar		1 168 371	670 276
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	220 779	202 158
Summa kassa och bank		220 779	202 158
Summa omsättningstillgångar		1 389 150	872 434
SUMMA TILLGÅNGAR		127 880 661	128 083 024

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 908 000	105 908 000
Fond för yttre underhåll		1 570 305	1 590 150
Summa bundet eget kapital		107 478 305	107 498 150
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 506 947	-2 069 892
Årets resultat		129 910	-456 900
Summa ansamlad förlust		-2 377 037	-2 526 792
Summa eget kapital		105 101 268	104 971 358
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	13 257 632	18 614 547
Summa långfristiga skulder		13 257 632	18 614 547
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	8 349 830	3 392 915
Leverantörsskulder		124 709	124 459
Skatteskulder		308 702	256 246
Övriga skulder	13	254 306	255 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	484 214	467 848
Summa kortfristiga skulder		9 521 761	4 497 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 880 661	128 083 024

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		129 910	-456 900
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		719 079	754 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		848 989	297 152
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		-114 654	-919
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		67 727	34 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		802 062	330 466
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder (årets amortering)		-400 000	-390 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-390 354
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		402 062	-59 888
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		706 566	766 454
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	1 108 628	706 566

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 990 334	1 812 429
Hyror lokaler	940 899	792 496
Avgift andrahandsupplåtelse	2 188	6 440
Övernattnings-/gästlägenhet	5 400	23 350
Övriga intäkter	18 343	18 254
	2 957 164	2 652 969

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	124 543	182 799
Betalningspåminnelser	180	180
Elprisstöd	102 177	0
	226 900	182 979

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	78 505	81 592
Kostnader i samband med städdagar	1 638	0
Städkostnader	81 351	75 837
Hyra av entrémattor	10 703	8 182
Serviceavtal	20 941	15 449
Hisskostnader	50 179	49 977
Portar	4 774	1 907
Reparationer	119 643	206 898
Hissreparationer	11 844	0
Planerat underhåll	128 549	84 144
Fastighetsel	379 047	548 196
Uppvärmning	299 478	310 226
Vatten och avlopp	136 987	110 469
Avfallshantering	88 602	82 581
Försäkringskostnader	37 746	35 987
Kabel-tv	128 560	128 560
Förbrukningsinventarier	7 236	7 868
Övriga driftskostnader	2 692	4 590
	1 588 475	1 752 463

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	89 440	89 440
Fastighetsavgift	66 024	63 798
Telefon	8 321	9 547
Hemsida	3 202	3 177
Porto	5 517	3 659
Föreningsgemensamma kostnader	18 333	14 665
Revision och rådgivning	54 994	40 389
Ekonomisk förvaltning	104 421	99 040
Bankkostnader	5 395	23 010
Juridisk konsultation	19 781	88 294
Medlems- och föreningsavgifter	5 643	5 084
Övriga poster	3 895	8 831
	384 966	448 934

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-105 000	-94 001
Sociala avgifter	-33 295	-29 840
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	-141 295	-126 841

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	80 608 000	80 608 000
Ingående avskrivningar byggnad	-6 853 789	-6 151 368
Årets avskrivningar	-702 421	-702 421
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-7 556 210	-6 853 789
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	126 451 790	127 154 211
Taxeringsvärden byggnad	69 600 000	69 600 000
Taxeringsvärden mark	54 344 000	54 344 000
	123 944 000	123 944 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	8 944 000	8 944 000
	123 944 000	123 944 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	519 528	519 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 528	519 528
Ingående avskrivningar	-463 149	-411 518
Årets avskrivningar	-16 658	-51 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-479 807	-463 149
Utgående redovisat värde	39 721	56 379

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	211 120	103 103
Övriga poster	0	12
Avräkningskonto förvaltare	887 850	504 408
	1 098 970	607 523

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	26 651	24 421
Kabel-TV	10 713	10 713
Ekonomisk förvaltning	26 743	27 618
Safe Team	2 267	0
	66 374	62 752

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	216 080	200 966
Marginalen Bank	1 227	1 192
Huvudkassa	3 472	0
	220 779	202 158

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,910	2026-01-21	3 915 408	4 015 408
Nordea	4,586	2024-12-20	2 992 915	3 092 915
Nordea	0,990	2025-01-22	5 002 908	5 052 908
Nordea	0,990	2024-12-18	5 106 915	5 156 915
Nordea	1,340	2026-01-21	4 589 316	4 689 316
			21 607 462	22 007 462
Kortfristig del av lån			-8 099 830	-3 392 915

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 8 099 830 kr

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	14 947	30 340
Motkonto moms	-3 387	-10 242
Depositionsavgifter	235 553	235 553
Övriga kortfristiga skulder	7 193	0
	254 306	255 651

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	43 155	39 311
Styrelsearvoden	66 467	62 267
Sociala avgifter	20 883	19 564
Revision	29 600	32 000
Fastighetsel	48 705	62 159
Fjärrvärme	42 073	66 768
Avfallskostnader	16 064	20 961
Vatten och avlopp	22 616	19 871
Juridisk konsultation	0	8 900
OVK	0	7 581
Förutbetalda avgifter och hyror	194 651	128 466
	484 214	467 848

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 100 000	28 100 000
	28 100 000	28 100 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christine Hallberg
Ordförande

Staffan Ekengren

Bertil Lundell

Helena Johansson

Johan van Husstede

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EK FATET 1 769616-8207 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 17:06:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Hallberg

Datum

Christine Hallberg
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 17:13:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bertil Bruno Lundell

Datum

Bertil Lundell
Kassör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 17:17:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Staffan Martin Ekengren

Datum

Staffan Ekengren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 17:05:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA JOHANSSON

Datum

Helena Johansson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 17:23:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN VAN HUISSTEDE

Datum

Johan van Husstede

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 17:29:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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 2023.

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 2023 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 Ekfatet 1 för år 2023 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2024-05-22 17:29:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post