



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ektorps höjden

Org.nr. 725000-3659

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2020-02-12. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K2)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-11-11.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-10 samt 2020-12-30 med anledning av att föreningen enhälligt antog nya stadgar och i och med det utträdde från medlemskapet i Riksbyggen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jan Petersson	Ordförande	mandat till 2021
Josef Zacharias	Vice ordförande	i tur att avgå
Josefin Karlsson	Ledamot	mandat till 2021
Hannes Lundström	Ledamot	mandat till 2021
Christer Bergström	Sekreterare	i tur att avgå
Catrine Pettersson	Suppleant	i tur att avgå
Roger Karlsson	Suppleant	i tur att avgå
Sabina Colic	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Jan Petersson och Christer Bergström, två i förening.

Revisor

Som revisor på förra föreningsstämman valdes Bo Johansson med Kerstin Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt KPMG som auktoriserade revisorer. Kerstin Eriksson har under året klivit in som föreningsrevisor i Bo Johanssons ställe.

Valberedning

Valberedningen har varit Marie-Louise Hörnqvist och Kent Tjäder.

**Fastighetsuppgift**

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Målet 1, 3 och 5 samt ägare till fastigheten Målet 6 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 392 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1965-1968. Fastigheternas adress är Spjutgatan 2-40, 41-55 och Trestegsgatan 45-125 i Norrköping.

Årets taxeringsvärde: 383 205 000 kr.

Föregående års taxeringsvärde: 383 205 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

39 st.	1 rum och kök
93 st.	2 rum och kök
175 st.	3 rum och kök
68 st.	4 rum och kök
17 st.	5 rum och kök

Dessutom tillkommer:

8 st.	Lokaler
175 st.	Garage
194 st.	Parkeringsplatser
52 st.	Carport
131 st.	Cykelförråd
6 st.	Mc-platser

Total bostadsarea 30 543 kvm

Total lokalarea 969 kvm

Fastighetsunderhåll**Tidigare utfört underhåll:**

Inglasning balkonger	1996/1997
Nybyggnad av garage och carport	2002/2004
Ombyggnad av f.d. förskola till lgh	2006
Stambyte	2012/2013
Tvättstugor	2014/2015
Anläggning av nya parkeringsplatser	2014/2015
Tvättstugor	2015/2016
LED-belysning	2015/2016
Värme (garage)	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2016/2017
Installationer	2016/2017
Garage och p-platser	2017/2018
Tvättutrustning	2018/2019
Utemiljö gårdar	2018/2019

Årets utförda underhåll och investeringar:

Uppförande av miljöhus
Utemiljö gårdar och asfaltering
Ombyggnation styrelserum
Tvättutrustning
Byte av vacuumventiler
Planeringsarbeten

A



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
ComHem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen under en kort tid haft en interimsstyrelse samt överlåtit förvaltningen från Riksbyggen och FF Fastighetsservice till HSB Östra.

Underhåll/investeringar

Föreningen har en underhållsplan på 40 års sikt, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har föreningen byggt nya miljöhus, köpt in en ny torktumlare, renoverat styrelserummet samt gjort ett omfattande arbete på gårdarna och asfaltering.

Medlemsinformation

Under året har 33 (27) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 529 (526). From 1 januari 2020 är HSB Östra totalentreprenör till föreningen.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	18 960	18 960	18 960	18 960	18 960
Årets resultat, tkr	1 713	596	3 127	2 580	-1 267
Balansomslutning, tkr	100 326	103 329	108 708	109 011	115 571
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	621	621	621	621	621
Driftkostnad, kr/kvm *	448	477	413	435	529
Ränta, kr/kvm	39	39	41	52	76
Lån, kr/kvm	2 285	2 418	2 616	2 733	3 015
Fond för yttre underhåll, tkr	11 863	10 290	10 720	9 677	9 415
Likviditet %	96%	118%	173%	104%	153%
Soliditet %	25%	23%	21%	18%	15%

*I driftkostnader ingår driftkostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

M



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 282 437	10 289 571	9 301 169	596 421	23 469 598
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			596 421	-596 421	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		3 750 000	-3 750 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-2 176 763	2 176 763		0
Årets resultat				1 712 849	1 712 849
Belopp vid årets utgång	3 282 437	11 862 809	8 324 352	1 712 849	25 182 447

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 324 352
Årets resultat	1 712 849
Summa till stämmans förfogande	10 037 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	10 037 202
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 608 318	20 894 232
Övriga rörelseintäkter	3	110 992	72 505
Summa rörelseintäkter		21 719 310	20 966 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-12 172 019	-12 439 901
Övriga externa kostnader	5	-1 238 876	-1 302 530
Underhåll enligt plan	6	-2 176 763	-2 585 672
Personalkostnader och arvoden	7	-691 041	-429 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 503 795	-2 478 795
Summa rörelsekostnader		-18 782 493	-19 236 497
Rörelseresultat		2 936 817	1 730 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 976	94 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 232 943	-1 227 918
Summa finansiella poster		-1 223 967	-1 133 819
Resultat efter finansiella poster		1 712 849	596 421
Resultat före skatt		1 712 849	596 421
Årets resultat		1 712 849	596 421

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 712 849	596 421
Reservering till fond yttre underhåll	-3 750 000	-2 155 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 176 763	2 585 672
Överskott	3 889 612	3 182 093

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

M

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2020-06-30	2019-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 391 924	94 794 470
Inventarier, verktyg och installationer	9	506 250	607 499
Summa materiella anläggningstillgångar		93 898 174	95 401 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	792 500	792 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		792 500	792 500
Summa anläggningstillgångar		94 690 674	96 194 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 303	18 691
Övriga fordringar		25 728	29 177
Avräkningskonto HSB Östra		3 010 785	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	885 404	937 453
Summa kortfristiga fordringar		3 934 221	985 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 701 342	6 148 996
Summa kassa och bank		1 701 342	6 148 996
Summa omsättningstillgångar		5 635 562	7 134 317
SUMMA TILLGÅNGAR		100 326 236	103 328 786

M

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 282 437	3 282 437
Fond för yttre underhåll		11 862 809	10 289 571
Summa bundet eget kapital		15 145 246	13 572 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 324 352	9 301 169
Årets resultat		1 712 849	596 421
Summa fritt eget kapital		10 037 202	9 897 590
Summa eget kapital		25 182 447	23 469 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	69 246 824	73 803 232
Summa långfristiga skulder		69 246 824	73 803 232
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 750 916	2 405 168
Leverantörsskulder		572 121	1 065 833
Aktuella skatteskulder		46 422	26 038
Övriga skulder	14	766	8 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 526 740	2 550 595
Summa kortfristiga skulder		5 896 965	6 055 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 326 236	103 328 786

M

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Föreningen bytte förvaltare 2020-01-01. Därav blir inte siffrorna helt jämförbara mellan åren.

Avskrivningstider och anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprinciper	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2068
Ombyggnad av daghem till lägenhet	Linjär	60	2065
Nybyggnad garage	Linjär	40	2041
Nybyggnad carport	Linjär	30	2033
<i>Standardförbättringar:</i>	Linjär		
Ombyggnad av Ekorrens förskola	Linjär	25	Färdigavskriven
Balkonginglasning	Linjär	25	2026
Stambyte	Linjär	50	2063
Miljöhus	Linjär	20	2039
<i>Installationer:</i>	Linjär		
Individuell mätning av el	Linjär	10	2025
<i>Anslutningsavgifter:</i>	Linjär		
Bredband	Linjär		Färdigavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter	18 960 030	18 960 132
Hyror	1 051 545	1 063 447
Avgiftsbortfall	-15 555	-11 069
Hysesbortfall	-7 760	0
Intäkter el och bränsle	1 607 594	879 628
Övriga intäkter	12 464	2 094
Summa nettoomsättning	21 608 318	20 894 232

3 Övriga rörelseintäkter

2019/2020

2018/2019

Andrahandsuthyrningar	1 182	0
Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift	80 444	36 408
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	11 759	36 097
Ersättning från försäkringsbolag	17 607	0
Övriga rörelseintäkter	110 992	72 505

M



4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparationer	507 724	760 410
Elavgifter	1 807 960	2 142 944
Uppvärmningsavgifter	3 557 365	3 444 850
Vatten och avlopp	786 915	716 419
Sophämtning	436 903	341 289
Försäkringar	389 501	382 286
Tomträttsavgäld	576 936	576 936
Kabel-tv	1 262 380	287 791
Återbäring från Riksbyggen	0	-11 600
Fastighetskötsel	2 197 445	3 188 888
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	612 218	590 378
Övriga kostnader	36 672	19 310
Summa driftskostnader	12 172 019	12 439 901
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	228
Kontorsmaterial	0	10 398
Revisionsarvoden	20 868	20 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	786 892	1 050 188
Avtal vicevårdsuppdrag	246 283	0
Övriga förvaltningskostnader	71 143	102 338
Konsultarvoden	10 334	0
Bankkostnader	0	1 550
Möteskostnader	15 529	0
Överlåtelseavgift	44 554	30 901
Pantförskrivningsavgift	35 890	30 310
Datakommunikation	3 201	11 297
Inkasso	2 700	15 920
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	29 400
Övriga externa tjänster	1 482	0
Summa övriga externa kostnader	1 238 876	1 302 530
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	2 176 763	2 585 672
Summa underhåll enligt plan	2 176 763	2 585 672
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Lön för utfört arvode i föreningen	78 592	0
Arvode styrelse	133 565	156 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	197 889	124 749
Arvode föreningsvald revisor	4 000	0
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	0	10 000
Övriga kostnadsersättningar	4 480	5 463
Sammanträdesarvoden	149 120	55 040
Sociala avgifter	123 395	78 106
Summa personalkostnader och arvoden	691 041	429 598

Föreningen har ingen anställd personal, endast arvoderad personal

M



8 Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 899 099	138 899 099
Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	1 103 931	1 103 931
Årets investering markanläggning	1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 603 030	140 603 030
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 808 559	-43 431 015
Årets avskrivningar	-2 402 547	-2 377 545
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 211 106	-45 808 559
Utgående redovisat värde	93 391 924	94 794 470
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	241 000 000	241 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 376 000	2 376 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 829 000	2 829 000
Totalt taxeringsvärde	383 205 000	383 205 000
Fastighetsbeteckning: Målet 1, m.f.		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	1 012 500	1 012 500
Utgående anskaffningsvärde	1 012 500	1 012 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-405 000	-303 750
Årets avskrivning enligt plan	-101 250	-101 250
Utgående avskrivning enligt plan	-506 250	-405 000
Utgående redovisat värde	506 250	607 500
10 Långfristiga värdepappersinnehav	2020-06-30	2019-06-30
1 584 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	792 500	792 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	792 500	792 500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald tomträttsavgäld	0	144 234
Förutbetald försäkring	0	207 066
Upplupna ränteintäkter	2 538	8 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	882 867	416 634
Förutbetald Kabel-TV o bredband	0	72 661
Förutbetald administration	0	88 123
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	885 404	937 453
12 Kassa och bank	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	89	1 300
Transaktionskonto	0	2 461 292
Bankmedel	1 701 253	3 686 404
Summa kassa och bank	1 701 342	6 148 996



13 Skulder till kreditinstitut

2020-06-30

2019-06-30

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	1,16%	2020-06-01	0	1 844 744
Stadshypotek	4,89%	2020-07-30	10 327 500	11 062 500
Stadshypotek	1,31%	2021-01-30	9 106 250	9 458 750
Handelsbanken	1,03%	2021-09-30	9 835 000	9 895 000
Stadshypotek	0,94%	2022-07-30	8 205 104	8 288 616
Stadshypotek	0,94%	2022-07-30	11 729 580	12 436 360
Stadshypotek	1,27%	2023-09-30	4 470 364	4 542 564
Stadshypotek	1,29%	2024-01-30	10 509 349	10 739 061
Stadshypotek	0,96%	2024-09-01	7 814 593	7 940 805
			71 997 740	76 208 400
Nästa års amortering beräknas uppgå till			2 750 916	2 405 168
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			69 246 824	73 803 232

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

11 003 664

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)

58 243 160

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar

113 786 800

113 786 800

Summa ställda säkerheter**113 786 800****113 786 800**

14 Övriga skulder

2020-06-30

2019-06-30

Momsskuld	766	-71
Avräkning hyror och avgifter	0	1 233
Oidentifierade inbetalningar	0	7 160
Summa övriga kortfristiga skulder	766	8 322

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-06-30

2019-06-30

Upplupna arvoden	261 725	354 599
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	56 657	87 776
Upplupna räntekostnader	94 379	99 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 722	29 400
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupen el	120 019	128 000
Upplupen värme	77 542	262 091
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 755 697	1 569 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 526 740	2 550 595

M




16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	113 786 800	113 786 800
Eventalförpliktelser	INGA	INGA

Norrköping 2020-11-02


Jan Petersson


Christer Bergström


Josefin Karlsson


Hannes Lundström


Josef Zacharias

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-17


KPMG AB
Malin Lundkvist
Auktoriserad revisor


Av föreningen vald revisor
Kerstin Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ektorps höjden, org. nr 725000-3659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ektorps höjden för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ektorps höjden för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Linköping den 17 november 2020

KPMG AB



Malin Lundkvist
Auktoriserad revisor



Kerstin Eriksson
Förtroendevald revisor