



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ekparken Dalénum

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 bostadsrättslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Kurt Aksell	Ledamot	Avgått på egen begäran 2017-11-26
Niklas Burman	Ledamot	
Helena Målerin	Ledamot	
Elisabet Styf	Ledamot	
Lena Wristel	Ledamot	
Lars Hansson	Suppleant	
Ulf Palm	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Andersson  
Hans Norman

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

### Valberedning

Lennart Molin  
Victoria Moody

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Geodimetern 2	2012	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.  
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

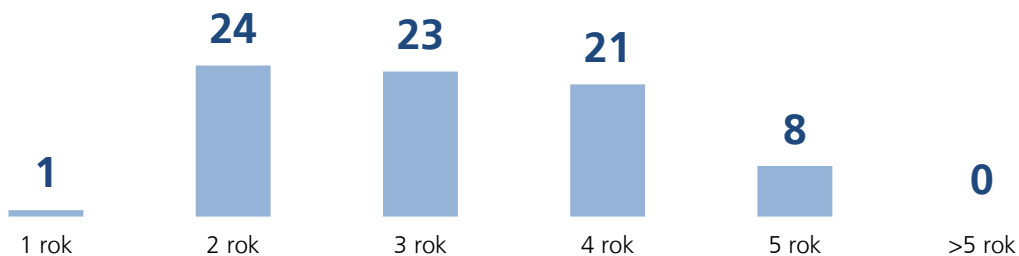
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 210 m<sup>2</sup>, varav 6 860 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 350 m<sup>2</sup> utgör lokalyta (garage).

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK besiktning	2020
Spolning av avloppsstammar	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	WIAB
Serviceavtal	Envac
Trädgård	Sjölanders Mark & Trädgård
Snöröjning	Lidingö Snö & Trädgård
Källsortering	Sita
Städning	Keab

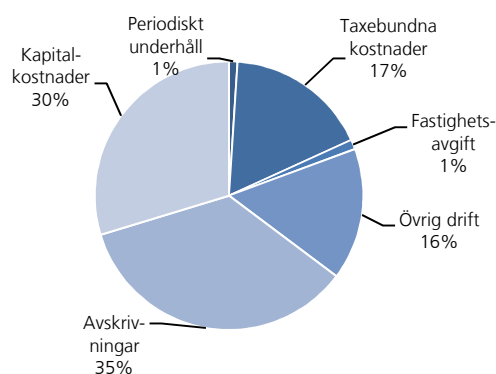
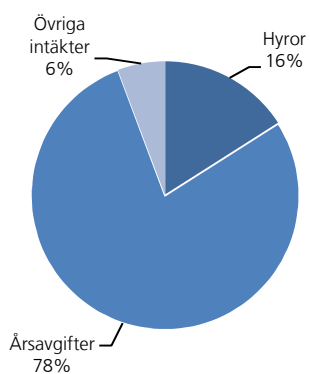
## Föreningens ekonomi

- Extra amortering utförd med 1 100 000 kr
- Omsättning av ett lån på 14 989 500 kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 652 250</b>	<b>1 485 463</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 547 094	5 627 747
Finansiella intäkter	191	774
Minskning kortfristiga fordringar	87 415	0
	<b>5 634 700</b>	<b>5 628 521</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 992 160	1 863 484
Finansiella kostnader	1 635 077	1 828 506
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 269
Minskning av långfristiga skulder	1 539 896	1 589 896
Minskning av kortfristiga skulder	44 917	144 579
	<b>5 212 050</b>	<b>5 461 734</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 074 900</b>	<b>1 652 250</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>422 650</b>	<b>166 787</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Diverse bättringsmålning i trapphusen, slipning och lackning av ekportar, uppsättning av kromade hörnskydd på utsatta ställen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	633	633	633	624
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 123	10 348	10 580	10 790
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	36	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	36	41	54
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	23	3
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	178	199	215	218
Soliditet (%)	82	82	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11	6	-395	-20
Nettoomsättning (tkr)	5 530	5 527	5 456	5 387

Ytuppgifter år 2016 och 2017 enligt taxeringsbesked 2016, 6 860 m<sup>2</sup> bostäder och 2 350 m<sup>2</sup> lokaler.  
Ytuppgifter år 2014 och 2015 enligt taxeringsbesked 2014, 6 860 m<sup>2</sup> bostäder och 1 975 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	129 284 000	0	0	129 284 000
Upplåtelseavgifter	200 006 000	0	0	200 006 000
Fond för yttre underhåll	843 200	500 200	0	343 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>330 133 200</b>	<b>500 200</b>	<b>0</b>	<b>329 633 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 252 503	-500 200	5 670	-757 973
Årets resultat	-10 813	-10 813	-5 670	5 670
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 263 316</b>	<b>-511 013</b>	<b>0</b>	<b>-752 303</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>328 869 884</b>	<b>-10 813</b>	<b>0</b>	<b>328 880 697</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 813
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-752 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-500 200</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 263 316</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>56 594</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 206 722</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 530 262	5 527 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 832	100 694
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 547 094</b>	<b>5 627 747</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 727 759	-1 630 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 649	-146 006
Personalkostnader	Not 6	-117 752	-87 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 861	-1 930 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 923 021</b>	<b>-3 794 345</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>1 624 073</b>	<b>1 833 402</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 635 077	-1 828 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 634 886</b>	<b>-1 827 732</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 813</b>	<b>5 670</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 813</b>	<b>5 670</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	396 969 271	398 900 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>396 969 271</b>	<b>398 900 132</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>396 969 271</b>	<b>398 900 132</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 575	7 254
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 151 177	1 812 263
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 154 752</b>	<b>1 819 517</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 154 752</b>	<b>1 819 517</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>399 124 023</b>	<b>400 719 649</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	843 200	343 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>330 133 200</b>	<b>329 633 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 252 503	-757 973
Årets resultat		-10 813	5 670
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 263 316</b>	<b>-752 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>328 869 884</b>	<b>328 880 697</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	69 007 312	70 547 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 007 312</b>	<b>70 547 208</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	439 896	439 896
Leverantörsskulder		166 912	179 416
Skatteskulder		120 000	165 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	520 019	507 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 246 827</b>	<b>1 291 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>399 124 023</b>	<b>400 719 649</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 345 021	4 345 021
Hyror garage	885 910	884 500
Bredbandsintäkter	203 280	203 280
Varmvattenintäkter	96 017	94 226
Öresutjämning	33	25
	<b>5 530 262</b>	<b>5 527 053</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	16 832	96 046
Övriga intäkter	0	4 648
	<b>16 832</b>	<b>100 694</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 435	33 799
	Fastighetsskötsel beställning	13 088	9 682
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 375	59 373
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 377	3 500
	Snöröjning/sandning	32 544	25 832
	Städning entreprenad	77 308	115 200
	Städning enligt beställning	33 050	12 250
	Mattvätt/Hyrmattor	21 679	20 640
	Hissbesiktning	4 981	3 750
	Gård	7 091	11 891
	Serviceavtal	57 828	57 165
	Förbrukningsmateriel	13 210	12 380
	Störningsjour och larm	0	5 188
		<b>369 966</b>	<b>370 650</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	6 159
	Lås	0	510
	VVS	1 044	23 469
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 169
	Ventilation	27 558	10 626
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 438	0
	Hiss	2 159	0
	Mark/gård/utemiljö	2 569	9 131
	Garage/parkering	3 131	12 813
	Skador/klotter/skadegörelse	13 750	0
		<b>54 649</b>	<b>68 877</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	49 500	0
	Mark/gård/utemiljö	7 094	0
		<b>56 594</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	296 329	297 172
	Värme	406 461	332 439
	Vatten	110 090	110 162
	Sophämtning/renhållning	135 451	129 029
		<b>948 330</b>	<b>868 802</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 160	45 178
	Kabel-TV	200 060	216 764
		<b>238 220</b>	<b>261 942</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 727 759</b>	<b>1 630 271</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	872	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 031	6 994
	Föreningskostnader	4 915	439
	Styrelseomkostnader	0	4 536
	Fritids- och trivselkostnader	500	400
	Förvaltningsarvode	87 558	65 238
	Administration	4 429	3 030
	Korttidsinventarier	0	1 399
	Konsultarvode	14 875	57 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 470
		<b>146 649</b>	<b>146 006</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	89 600	66 450
	Sociala kostnader	28 152	20 758
		<b>117 752</b>	<b>87 208</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 930 861	1 930 861
		<b>1 930 861</b>	<b>1 930 861</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	404 210 000	404 210 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>404 210 000</b>	<b>404 210 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 309 868	-3 379 007
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 930 861	-1 930 861
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 240 729</b>	<b>-5 309 868</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>396 969 271</b>	<b>398 900 132</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 506 640	172 506 640
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		<b>183 000 000</b>	<b>183 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	177 000 000	177 000 000
	Lokaler	6 000 000	6 000 000
		<b>183 000 000</b>	<b>183 000 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	15 788	54 576
	Skattekonto	60 489	105 437
	Klientmedel hos SBC	2 074 900	1 652 250
		<b>2 151 177</b>	<b>1 812 263</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	343 000	171 500
	Reservering enligt stadgar	500 200	171 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>843 200</b>	<b>343 000</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,830 %	13 639 000	13 779 000	2019-12-30
	Handelsbanken	1,970 %	13 389 708	13 539 604	2020-12-30
	Handelsbanken	1,470 %	13 539 500	13 689 500	2021-12-30
	Handelsbanken	1,700 %	13 889 500	14 989 500	2022-12-30
	Handelsbanken	3,220 %	14 989 500	14 989 500	2018-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>69 447 208</b>	<b>70 987 104</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-439 896	-439 896	
			<b>69 007 312</b>	<b>70 547 208</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 247 728 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	61 103	38 703
	Sociala avgifter	23 283	13 715
	Avgifter och hyror	435 633	455 014
		<b>520 019</b>	<b>507 432</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- 5 års besiktning sker hösten 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den 21 / 2 2018

Avgränsat 2017-11-26

Kurt Aksell  
*Ledamot*



Niklas Burman  
*Ledamot*



Helena Målerin  
*Ledamot*



Elisabet Styf  
*Ledamot*



Lena Wristel  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum, org.nr 769624-3976

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

PR

- 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 Dalénum för räkenskapsåret 2017 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 *Revisorans 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.

*Per*



### *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 23 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor