

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 upplåtelse. 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 2018-12-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Hasselberg	Ledamot
Helena Målerin	Ledamot
Elisabet Styf	Ledamot
Viveca Wallén Vrenning	Ledamot
Lena Wristel	Ledamot
Jessica Nilsson	Suppleant
Kristofer Rydberg	Suppleant

Mo

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Andersson
Hans Norman

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Lenart Molin
Victoria Moody

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-22, med anledning av stadgeändring.

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

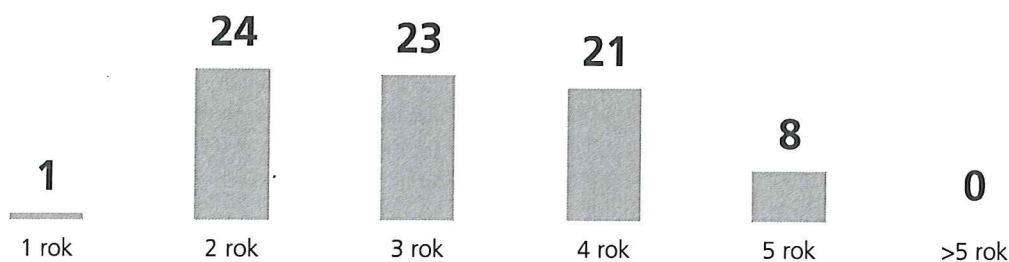
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 210 m², varav 6 860 m² utgör lägenhetsyta och 2 350 m² 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/Suez
Städning	Keab
Entrémattor	Carpeting
Passersystem	Certego
Kyla, värme och luft	Ecoklimat AB
Ventilation	Inspecta
Hissarna servicavtal	Kone Service
Energibesparing	KTC
Servicavtal	Minol mätteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkring husen	Söderberg&partner
Bredband	Telia
Domän web	WBS AB
Serviceavtal	LW Service AB
Entrémattor	Carpeting

Föreningens ekonomi

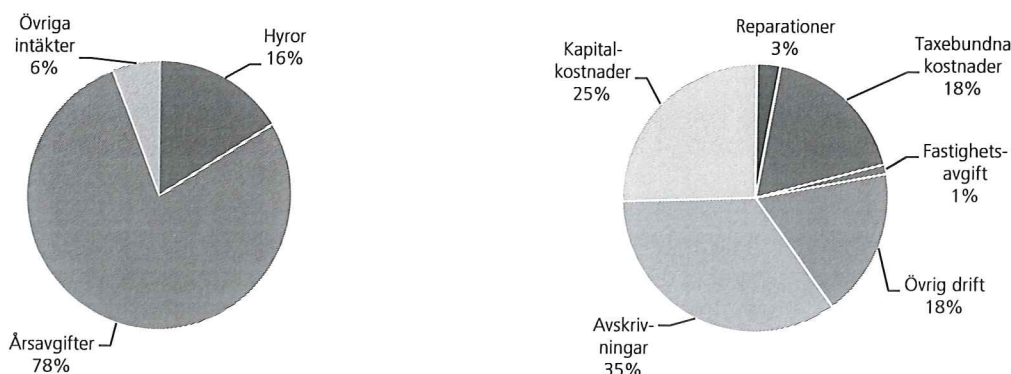
- Omsättning av ett lån på 14 989 500 kr samt extra amortering med 1 200 000 kr på detta lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 074 900	1 652 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 568 560	5 547 094
Finansiella intäkter	461	191
Minskning kortfristiga fordringar	0	87 415
Ökning av kortfristiga skulder	90 646	0
	5 659 667	5 634 700
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 278 048	1 992 160
Finansiella kostnader	1 427 601	1 635 077
Ökning av kortfristiga fordringar	10 411	0
Minskning av långfristiga skulder	1 699 896	1 539 896
Minskning av kortfristiga skulder	0	44 917
	5 415 956	5 212 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 318 611	2 074 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 711	422 650

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

m

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 5 års besiktning har genomförts.
- Vi har under året bytt kodlås i samtliga portar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	633	633	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 876	10 123	10 348	10 580
Elkostnad/m ² totalyta	31	32	32	36
Värmekostnad/m ² totalyta	52	44	36	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	12	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	178	199	215
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-67	-11	6	-395
Nettoomsättning (tkr)	5 538	5 530	5 527	5 456

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 860 m² bostäder och 2 350 m² lokaler.

008

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	129 284 000	0	0	129 284 000
Upplåtelseavgifter	200 006 000	0	0	200 006 000
Fond för yttre underhåll	1 286 806	500 200	-56 594	843 200
S:a bundet eget kapital	330 576 806	500 200	-56 594	330 133 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 706 922	-500 200	45 781	-1 252 503
Årets resultat	-67 489	-67 489	10 813	-10 813
S:a ansamlad förlust	-1 774 411	-567 689	56 594	-1 263 316
S:a eget kapital	328 802 395	-67 489	0	328 869 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 489
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 206 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 200
summa balanserat resultat	-1 774 411

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

42 290
-1 732 121

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

07

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 537 847	5 530 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 713	16 832
Summa rörelseintäkter		5 568 560	5 547 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 970 962	-1 727 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 597	-146 649
Personalkostnader	Not 6	-149 489	-117 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 861	-1 930 861
Summa rörelsekostnader		-4 208 909	-3 923 021
RÖELSERESULTAT		1 359 651	1 624 073
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		461	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 427 601	-1 635 077
Summa finansiella poster		-1 427 140	-1 634 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 489	-10 813
ÅRETS RESULTAT		-67 489	-10 813

BN

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	395 038 410	396 969 271
Summa materiella anläggningstillgångar		395 038 410	396 969 271
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		395 038 410	396 969 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 575
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 395 658	2 151 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	13 216	0
Summa kortfristiga fordringar		2 408 874	2 154 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 408 874	2 154 752
SUMMA TILLGÅNGAR		397 447 284	399 124 023

BY

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 286 806	843 200
Summa bundet eget kapital		330 576 806	330 133 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 706 922	-1 252 503
Årets resultat		-67 489	-10 813
Summa fritt eget kapital		-1 774 411	-1 263 316
SUMMA EGET KAPITAL		328 802 395	328 869 884
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 887 916	69 007 312
Summa långfristiga skulder		53 887 916	69 007 312
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 859 396	439 896
Leverantörsskulder		182 659	166 912
Skatteskulder		120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	594 919	520 019
Summa kortfristiga skulder		14 756 974	1 246 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 447 284	399 124 023

137

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 anspråktagande 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 345 021	4 345 021
Hyror garage	895 600	885 910
Bredbandsintäkter	203 280	203 280
Varmvattenintäkter	93 926	96 017
Öresutjämning	19	33
	5 537 847	5 530 262

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	16 832
Försäkringsersättning	29 887	0
Övriga intäkter	826	0
	30 713	16 832

BB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 125	34 435
	Fastighetsskötsel beställning	0	13 088
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	84 755	59 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 377
	Snöröjning/sandning	89 000	32 544
	Städning entreprenad	84 336	77 308
	Städning enligt beställning	12 987	33 050
	Mattvätt/Hyrmattor	28 752	21 679
	Hissbesiktning	3 970	4 981
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gemensamma utrymmen	5 838	0
	Sophantering	10 696	0
	Gård	159	7 091
	Serviceavtal	82 114	57 828
	Förbrukningsmateriel	17 700	13 210
	Teleport/hissanläggning	850	0
		458 412	369 966
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	39 063	0
	Entré/trapphus	8 299	0
	Lås	8 547	0
	VVS	18 559	1 044
	Ventilation	4 438	27 558
	Elinstallationer	7 819	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 438
	Hiss	3 934	2 159
	Mark/gård/utemiljö	4 125	2 569
	Garage/parkering	9 369	3 131
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 750
	Vattenskada	49 980	0
		154 132	54 649
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	49 500
	Lås	42 290	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 094
		42 290	56 594
	Taxebundna kostnader		
	El	285 759	296 329
	Värme	483 426	406 461
	Vatten	106 536	110 090
	Sophämtning/renhållning	138 479	135 451
		1 014 200	948 330
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 976	38 160
	Kabel-TV	199 952	200 060
		241 928	238 220
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 000	60 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 970 962	1 727 759

Pr

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 386	872
	Revisionsarvode extern revisor	25 669	27 031
	Föreningskostnader	3 502	4 915
	Styrelseomkostnader	3 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	90 831	87 558
	Administration	5 445	4 429
	Korttidsinventarier	11 895	0
	Konsultarvode	8 469	14 875
	Föreningsavgifter	600	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 600	6 470
		157 597	146 649

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	113 750	89 600
	Sociala kostnader	35 739	28 152
		149 489	117 752

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 930 861	1 930 861
		1 930 861	1 930 861

80

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	404 210 000	404 210 000
	Utgående anskaffningsvärde	404 210 000	404 210 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 240 729	-5 309 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 930 861	-1 930 861
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 171 590	-7 240 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	395 038 410	396 969 271
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 506 640	172 506 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		183 000 000	183 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 000	177 000 000
	Lokaler	6 000 000	6 000 000
		183 000 000	183 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	15 788	15 788
	Skattekonto	60 451	60 489
	Klientmedel hos SBC	2 318 611	2 074 900
	Fordringar	808	0
		2 395 658	2 151 177
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Certego Serviceavtal	13 216	0
		13 216	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	843 200	343 000
	Reservering enligt stadgar	500 200	500 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 594	0
	Vid årets slut	1 286 806	843 200

10

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,830 %	13 499 000	13 639 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,970 %	13 239 812	13 389 708	2020-12-30
Handelsbanken	1,470 %	13 389 500	13 539 500	2021-12-30
Handelsbanken	1,700 %	13 889 500	13 889 500	2022-12-30
Handelsbanken	1,590 %	13 729 500	14 989 500	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		67 747 312	69 447 208	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 859 396	-439 896	
		53 887 916	69 007 312	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 247 832 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	86 353	61 103
Sociala avgifter	35 071	23 283
Avgifter och hyror	473 495	435 633
	594 919	520 019

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Förbättringsmålning av trapphusen planerat till första kvartalet 2019.

19

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 13 / 3 2019



Thomas Hasselberg
Ledamot



Helena Målerin
Ledamot



Elisabet Styf
Ledamot



Viveca Wallén Vrenning
Ledamot



Lena Wristel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2019
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 år 2018.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

BR

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 år 2018 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 26 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor