



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 har sitt säte i Lidingö.

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

#### Styrelsen

Thomas Hasselberg	Ordförande	
Elisabet Styf	Ledamot	
Urban Thurell	Ledamot	
Jessica Nilsson	Ledamot	(Tidigare suppleant)
Kristofer Rydberg	Ledamot	(Tidigare suppleant)
Helena Målerin	Ledamot	(Avgick 190424)
Viveca Wallén Vrenning	Ledamot	(Avgick 190424)
Lena Wristel	Ledamot	(Avgick 190424)
Hanne Sjöblom	Suppleant	
Thorsten Sjöblom	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Huvudansvarig revisor

Per Andersson

#### Valberedning

Lennart Molin

Victoria Moody

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

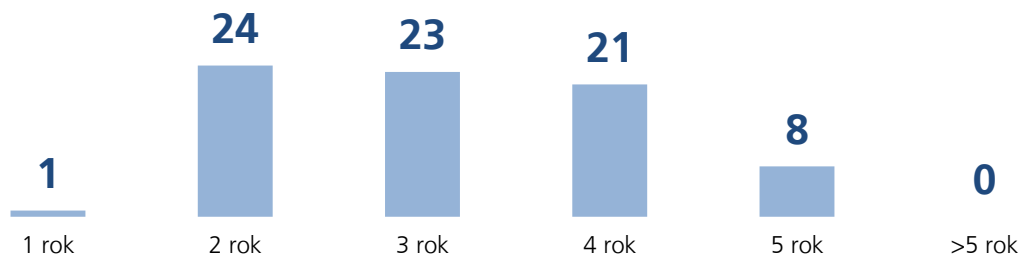
Värdeåret är 2013.

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
Underhåll entrédörrar	2020
Målning träytor på gården	2020
OVK besiktning	2020
Filterbyte	2020

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	WIAB
Sophämtning	Envac
Trädgård	Sjölanders Mark & Trädgård
Snöröjning	Lidingö Snö & Trädgård
Källsortering	Sita/Suez
Städning	Keab
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Dörrautomatik entrédörrar	Certego
Kyla, värme och luft	Ecoklimat AB
Ventilation	Inspecta
Hissarna serviceavtal	Kone Service
Energibesparing	KTC
Varmvatten mätning	Minol mätteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkring hus och förening	Söderberg&partner/Bostadsrätterna
Bredband	Telia
Domän web	WBS AB
Takservice snö mm	LW Service AB

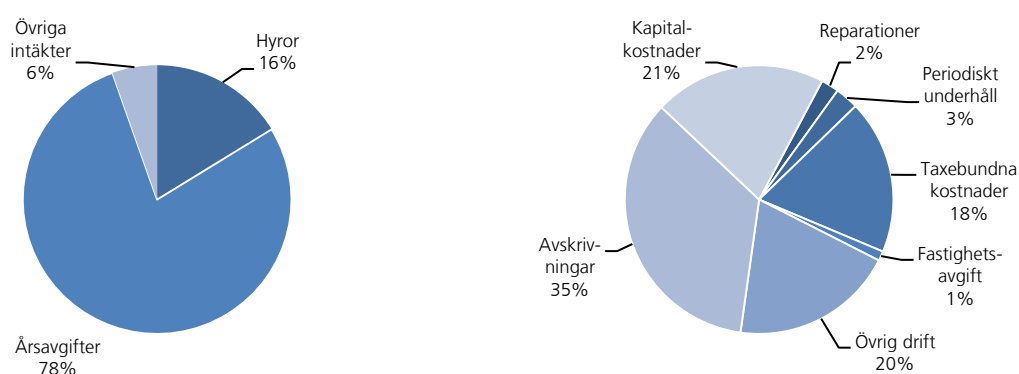
## Föreningens ekonomi

- Omsättning av ett lån på 13 959 396 kronor samt en extra amortering med 1 200 000 kronor på detta lån

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 318 611</b>	<b>2 074 900</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 538 639	5 568 560
Finansiella intäkter	318	461
Ökning av kortfristiga skulder	151 576	90 646
	<b>5 690 533</b>	<b>5 659 667</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 468 675	2 278 048
Finansiella kostnader	1 154 842	1 427 601
Ökning av kortfristiga fordringar	64 254	10 411
Minskning av långfristiga skulder	1 901 692	1 699 896
	<b>5 589 462</b>	<b>5 415 956</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 419 683</b>	<b>2 318 611</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>101 071</b>	<b>243 711</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 1 377 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

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	633	633	633	633
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 598	9 876	10 123	10 348
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	31	32	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	52	44	36
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	12	12	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	125	155	178	199
Soliditet (%)	83	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	-67	-11	6
Nettoomsättning (tkr)	5 536	5 538	5 530	5 527

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 860 m<sup>2</sup> bostäder och 2 350 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	1 744 716	500 200	-42 290	1 286 806
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>331 034 716</b>	<b>500 200</b>	<b>-42 290</b>	<b>330 576 806</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 232 321	-500 200	-25 199	-1 706 922
Årets resultat	-15 420	-15 420	67 489	-67 489
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 247 741</b>	<b>-515 620</b>	<b>42 290</b>	<b>-1 774 411</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>328 786 975</b>	<b>-15 420</b>	<b>0</b>	<b>328 802 395</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 420
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 732 121
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 247 741</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

157 813
<b>-2 089 928</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 535 664	5 537 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 975	30 713
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 538 639</b>	<b>5 568 560</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 131 870	-1 970 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 904	-157 597
Personalkostnader	Not 6	-189 901	-149 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 861	-1 930 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 399 535</b>	<b>-4 208 909</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 139 104</b>	<b>1 359 651</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 154 842	-1 427 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 154 524</b>	<b>-1 427 140</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-15 420</b>	<b>-67 489</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-15 420</b>	<b>-67 489</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	393 107 549	395 038 410
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>393 107 549</b>	<b>395 038 410</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>393 107 549</b>	<b>395 038 410</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 560 759	2 395 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	13 441	13 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 574 200</b>	<b>2 408 874</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 574 200</b>	<b>2 408 874</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>395 681 749</b>	<b>397 447 284</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 744 716	1 286 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>331 034 716</b>	<b>330 576 806</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 232 321	-1 706 922
Årets resultat		-15 420	-67 489
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 247 741</b>	<b>-1 774 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>328 786 975</b>	<b>328 802 395</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 166 408	53 887 916
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 166 408</b>	<b>53 887 916</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 679 212	13 859 396
Leverantörsskulder		203 448	182 659
Skatteskulder		120 000	120 000
Övriga skulder		64 842	0
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	660 865	594 919
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 728 366</b>	<b>14 756 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>395 681 749</b>	<b>397 447 284</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.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 339 779	4 345 021
Hyror garage	899 750	895 600
Bredbandsintäkter	203 060	203 280
Varmvattenintäkter	93 042	93 926
Öresutjämning	34	19
	<b>5 535 664</b>	<b>5 537 847</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	1 375	0
Försäkringsersättning	0	29 887
Övriga intäkter	1 600	826
	<b>2 975</b>	<b>30 713</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 040	36 125
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 648	84 755
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 710	0
	Snöröjning/sandning	75 425	89 000
	Städning entreprenad	84 336	84 336
	Städning enligt beställning	12 250	12 987
	Mattvätt/Hyrmattor	29 037	28 752
	Hissbesiktning	5 894	3 970
	Myndighets tillsyn	1 157	1 130
	Gemensamma utrymmen	1 516	5 838
	Sophantering	1 750	10 696
	Gård	0	159
	Serviceavtal	137 228	82 114
	Förbrukningsmateriel	23 955	17 700
	Teleport/hissanläggning	11 050	850
	Brandskydd	11 032	0
		<b>509 028</b>	<b>458 412</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	39 063
	Entré/trapphus	14 601	8 299
	Lås	21 050	8 547
	VVS	16 297	18 559
	Värmeanläggning/undercentral	30 126	0
	Ventilation	17 627	4 438
	Elinstallationer	0	7 819
	Hiss	0	3 934
	Mark/gård/utemiljö	20 800	4 125
	Garage/parkering	2 675	9 369
	Vattenskada	0	49 980
		<b>123 176</b>	<b>154 132</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	25 000	0
	Lås	0	42 290
	VVS	132 813	0
		<b>157 813</b>	<b>42 290</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	295 366	285 759
	Värme	469 631	483 426
	Vatten	132 158	106 536
	Sophämtning/renhållning	138 153	138 479
		<b>1 035 308</b>	<b>1 014 200</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 593	41 976
	Kabel-TV	199 952	199 952
		<b>246 545</b>	<b>241 928</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 131 870</b>	<b>1 970 962</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 519	0
	Tele- och datakommunikation	1 651	1 386
	Revisionsarvode extern revisor	26 125	25 669
	Föreningskostnader	3 199	3 502
	Styrelseomkostnader	4 226	3 200
	Fritids- och trivselkostnader	750	0
	Förvaltningsarvode	93 690	90 831
	Administration	5 514	5 445
	Korttidsinventarier	0	11 895
	Konsultarvode	3 500	8 469
	Föreningsavgifter	0	600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 730	6 600
		<b>146 904</b>	<b>157 597</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	139 500	113 750
	Övrigt arvode	5 000	0
	Sociala kostnader	45 401	35 739
		<b>189 901</b>	<b>149 489</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-9 171 590	-7 240 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 930 861	-1 930 861
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 102 451</b>	<b>-9 171 590</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>393 107 549</b>	<b>395 038 410</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 506 640	172 506 640
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	146 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	56 000 000
		<b>227 000 000</b>	<b>183 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	221 000 000	177 000 000
	Lokaler	6 000 000	6 000 000
		<b>227 000 000</b>	<b>183 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Kundfordringar	15 788	15 788
	Skattekonto	125 288	60 451
	Klientmedel hos SBC	2 419 683	2 318 611
	Fordringar	0	808
		<b>2 560 759</b>	<b>2 395 658</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Certego Serviceavtal	13 441	13 216
		<b>13 441</b>	<b>13 216</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 286 806	843 200
	Reservering enligt stadgar	500 200	500 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 290	-56 594
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 744 716</b>	<b>1 286 806</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,960 %	12 159 000	13 499 000	2024-12-30
Handelsbanken	1,970 %	13 089 916	13 239 812	2020-12-30
Handelsbanken	1,470 %	13 239 500	13 389 500	2021-12-30
Handelsbanken	1,700 %	13 777 000	13 889 500	2022-12-30
Handelsbanken	1,590 %	13 580 204	13 729 500	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>65 845 620</b>	<b>67 747 312</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 679 212	-13 859 396	
		<b>52 166 408</b>	<b>53 887 916</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 149 660 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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	112 103	86 353
Sociala avgifter	51 255	35 071
Avgifter och hyror	497 507	473 495
	<b>660 865</b>	<b>594 919</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den 18 / 3 2020



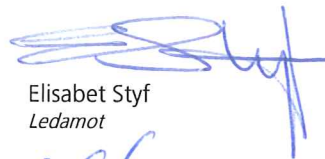
Thomas Hasselberg  
*Ordförande*



Jessica Nilsson  
*Ledamot*



Kristofer Rydberg  
*Ledamot*



Elisabet Styf  
*Ledamot*



Urban Thurell  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020  
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 2019.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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 2019 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.

19

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)