

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 att läsa om 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
Lars Hansson	Ledamot
Sven Johansson	Ledamot
Elisabet Styf	Ledamot
Lena Wristel	Ledamot

Gunilla Appelgren	Suppleant
Helena Målerin	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

Erling Magnusson  
Victoria Moody

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

#### 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

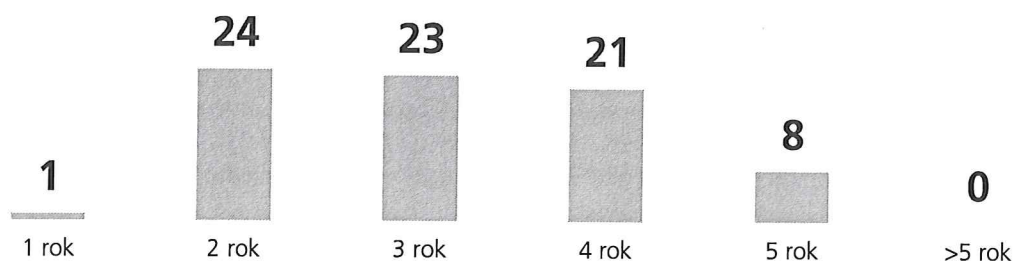
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

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

### Övrig information

- Åtgärder inom 2-års garantin utförda.
- Ny underhållsplan fastställd och ökad avsättning till underhållsfond från 2017 med 58 kr/kvm.

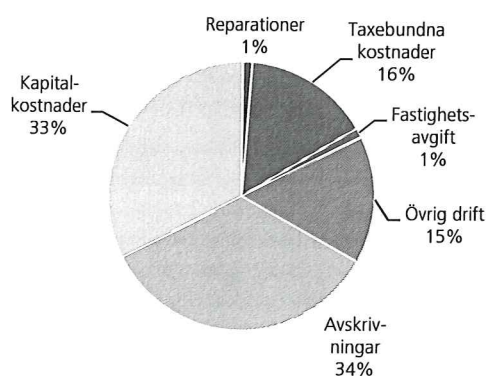
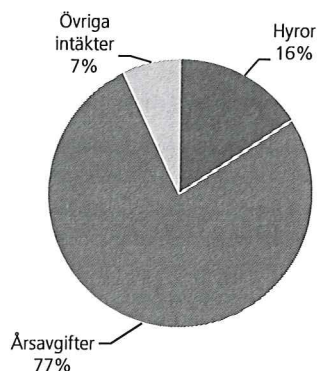
### Föreningens ekonomi

- Extra amortering utförd med 1 300 000 kr.
- Omsättning av ett lån på 13 689 500 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 485 463</b>	<b>1 817 708</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 627 747	5 460 591
Finansiella intäkter	774	1 122
	<b>5 628 521</b>	<b>5 461 713</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 863 484	2 026 489
Finansiella kostnader	1 828 506	1 899 168
Ökning av kortfristiga fordringar	35 269	73 685
Minskning av långfristiga skulder	1 589 896	1 440 000
Minskning av kortfristiga skulder	144 579	354 615
	<b>5 461 734</b>	<b>5 793 957</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 652 250</b>	<b>1 485 463</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>166 787</b>	<b>-332 245</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 1 268 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 (garaget) med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förebyggande fasadarbeten genomförda på Radiovägen 15 och 17.
- Av JM utförda reklamationsåtgärder av felaktig avloppsdragning i lgh 31003.
- Av JM utförda förebyggande åtgärder i mark för avloppsledning Radiovägen 17.

*Ma*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 st  
Tillkommande medlemmar: 19 st  
Avgående medlemmar: 19 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

## Flerårsöversikt

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

Ytuppgifter år 2016 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	343 000	171 500	0	171 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>329 633 000</b>	<b>171 500</b>	<b>0</b>	<b>329 461 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-757 973	-171 500	-394 806	-191 667
Årets resultat	5 670	5 670	394 806	-394 806
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-752 303</b>	<b>-165 830</b>	<b>0</b>	<b>-586 473</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>328 880 697</b>	<b>5 670</b>	<b>0</b>	<b>328 875 027</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 670
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-586 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-752 303</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**-752 303**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 527 053	5 455 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 694	4 897
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 627 747</b>	<b>5 460 591</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 630 271	-1 810 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 006	-130 675
Personalkostnader	Not 6	-87 208	-85 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 861	-1 930 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 794 345</b>	<b>-3 957 350</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 833 402</b>	<b>1 503 241</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		774	1 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 828 506	-1 899 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 827 732</b>	<b>-1 898 046</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 670</b>	<b>-394 806</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 670</b>	<b>-394 806</b>

BB

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	398 900 132	400 830 993
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 900 132</b>	<b>400 830 993</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>398 900 132</b>	<b>400 830 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 254	1 045
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 812 263	1 590 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	25 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 819 517</b>	<b>1 617 461</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 819 517</b>	<b>1 617 461</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>400 719 649</b>	<b>402 448 454</b>

BA

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	343 000	171 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>329 633 000</b>	<b>329 461 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-757 973	-191 667
Årets resultat		5 670	-394 806
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-752 303</b>	<b>-586 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>328 880 697</b>	<b>328 875 027</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	70 547 208	72 287 104
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 547 208</b>	<b>72 287 104</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	439 896	289 896
Leverantörsskulder		179 416	155 172
Skatteskulder		165 000	210 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	507 432	631 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 291 744</b>	<b>1 286 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>400 719 649</b>	<b>402 448 454</b>

AD

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 345 021	4 345 021
Hyror garage	884 500	819 000
Bredbandsintäkter	203 280	203 280
Varmvattenintäkter	94 226	88 372
Öresutjämning	25	20
	<b>5 527 053</b>	<b>5 455 694</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	96 046	0
Övriga intäkter	4 648	4 897
	<b>100 694</b>	<b>4 897</b>

PA



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 799	366 250
	Fastighetsskötsel beställning	9 682	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 373	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 500	0
	Snöröjning/sandning	25 832	0
	Städning entreprenad	115 200	0
	Städning enligt beställning	12 250	4 313
	Mattvätt/Hyrmattor	20 640	20 280
	Hissbesiktning	3 750	0
	Garage	0	12 250
	Gård	11 891	9 257
	Serviceavtal	57 165	16 870
	Förbrukningsmateriel	12 380	5 076
	Störningsjour och larm	5 188	3 038
		<b>370 650</b>	<b>437 334</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	6 159	0
	Lås	510	0
	VVS	23 469	4 888
	Värmeanläggning/undercentral	6 169	0
	Ventilation	10 626	28 901
	Elinstallationer	0	3 038
	Hiss	0	8 748
	Mark/gård/utemiljö	9 131	0
	Garage/parkering	12 813	8 375
		<b>68 877</b>	<b>53 950</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	297 172	318 352
	Värme	332 439	359 467
	Vatten	110 162	202 320
	Sophämtning/renhållning	129 029	107 535
		<b>868 802</b>	<b>987 674</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 178	26 087
	Kabel-TV	216 764	200 066
		<b>261 942</b>	<b>226 153</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 000</b>	<b>105 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 630 271</b>	<b>1 810 111</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Revisionsarvode extern revisor	6 994	25 000
	Föreningskostnader	439	8 765
	Styrelseomkostnader	4 536	3 025
	Fritids- och trivselkostnader	400	0
	Förvaltningsarvode	65 238	80 000
	Administration	3 030	7 415
	Korttidsinventarier	1 399	0
	Konsultarvode	57 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 470
		<b>146 006</b>	<b>130 675</b>

M

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	66 450	66 750
	Sociala kostnader	20 758	18 953
		<b>87 208</b>	<b>85 703</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</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>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-3 379 007	-1 448 146
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 930 861	-1 930 861
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 309 868</b>	<b>-3 379 007</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>398 900 132</b>	<b>400 830 993</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 506 640	172 506 640
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	127 000 000	122 800 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	53 700 000
		<b>183 000 000</b>	<b>176 500 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	177 000 000	166 000 000
	Lokaler	6 000 000	10 500 000
		<b>183 000 000</b>	<b>176 500 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	54 576	0
	Skattekonto	105 437	105 445
	Klientmedel hos SBC	1 652 250	1 485 463
		<b>1 812 263</b>	<b>1 590 908</b>

82

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring		0	8 835
	Kabel-TV		0	16 673
			<b>0</b>	<b>25 508</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början		171 500	0
	Reservering enligt stadgar		171 500	171 500
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>343 000</b>	<b>171 500</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,830 %	13 779 000	13 919 000	2019-12-30
	Handelsbanken	1,970 %	13 539 604	13 689 500	2020-12-30
	Handelsbanken	1,470 %	13 689 500	14 989 500	2021-12-30
	Handelsbanken	2,900 %	14 989 500	14 989 500	2017-12-30
	Handelsbanken	3,220 %	14 989 500	14 989 500	2018-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>70 987 104</b>	<b>72 577 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-439 896	-289 896	
			<b>70 547 208</b>	<b>72 287 104</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 787 624 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		75 000 000	75 000 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Avslutande garantiåtgärder avseende utemiljön genomförs.

*80*

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	El	0	32 010
	Värme	0	51 293
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	38 703	39 003
	Sociala avgifter	13 715	12 254
	Ekonomisk förvaltning	0	20 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	455 014	451 696
		<b>507 432</b>	<b>631 256</b>

## Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 27 / 3 2017



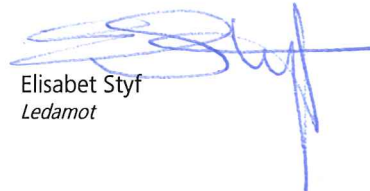
Kurt Aksell  
Ledamot



Lars Hansson  
Ledamot



Sven Johansson  
Ledamot



Elisabet Styf  
Ledamot



Lena Wristel  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2017  
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 2016.

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 2016 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.
- 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 räkenskapsåret 2016 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 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 28 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Per Andersson  
Auktoriserad revisor