

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

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 2014 och 2071.
- 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**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-22 hos Bolagsverket.

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

##### **Styrelsen**

Johan Krister Drakenberg	Ledamot
Bengt Lennart Harald Gustafsson	Ledamot
Stig Roger Holmqvist	Ledamot
Ulla-Britt Maclean Furén	Ledamot
Per Georg Nordengren	Ledamot

Annika Strandh	Suppleant
Carin Lillemor Sundt	Suppleant
Linda Carolina Waara	Suppleant

##### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Bengt Lennart Harald Gustafsson, Per Georg Nordengren, Annika Strandh, Carin Lillemor Sundt och Linda Carolina Waara.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Petter Kindlund

Ordinarie Extern

Certe Revision AB

#### Valberedning

Lina Holgersson  
Hedvig Kärnekull  
Anetta Tvinghagen

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-04. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 140:6	2011	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2011 och består av 5 flerbostadshus.

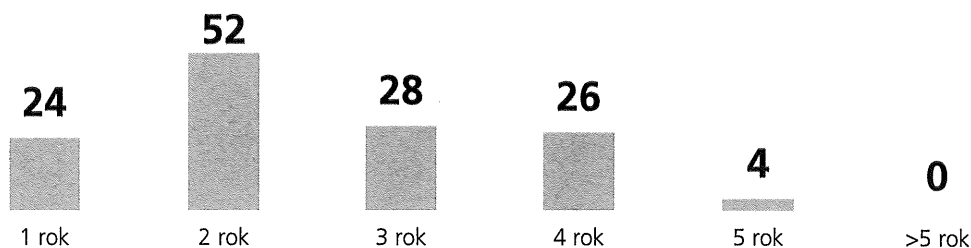
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 344 m<sup>2</sup>, varav 9 434 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 6 910 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

#### Kommentar

Finns att låna för arbeten man ej vill utföra i lägenheten

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2071.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Bredband, Kabel-TV	Telia Sonera
Återvinning	Suez Recycling AB
Hissar	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Snöröjning och trädgårdsarbete	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Ventilation	Raukas Ventilation
Lås	Nacka Lås & Larm
Jour	Sekuritas Bevakning AB
Städning	Kungsholmens Säkerhetsstäd AB
Garageportar	UNA portservice AB
Förbrukningsmätning	CompWell
Entrémattor	Carpeting AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB

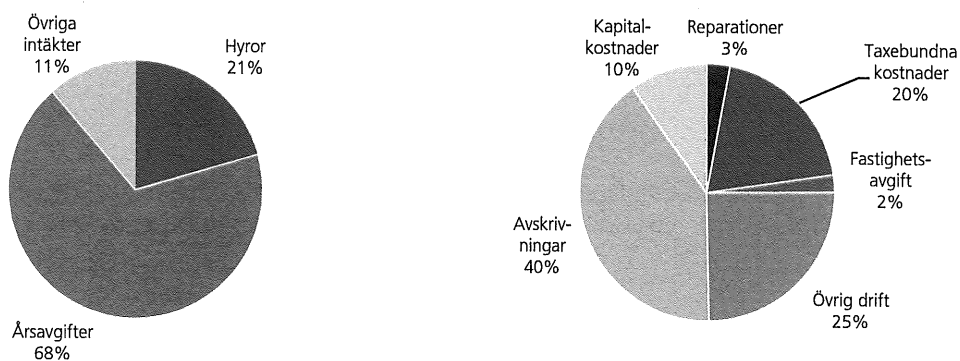
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 600 906</b>	<b>3 425 666</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 544 368	8 338 080
Finansiella intäkter	170	402
Minskning kortfristiga fordringar	0	245 861
	<b>8 544 538</b>	<b>8 584 343</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 726 677	3 077 011
Finansiella kostnader	739 430	1 389 689
Ökning av kortfristiga fordringar	27 326	0
Minskning av långfristiga skulder	2 878 000	2 815 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 360	127 403
	<b>7 382 793</b>	<b>7 409 103</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 762 651</b>	<b>4 600 906</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 161 745</b>	<b>1 175 240</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

Storholmen Förvaltning AB har kontrakterats för den tekniska förvaltningen.

Stadgeändringar har gjorts för att följa de ändringar som Bostadsrättslagen föreskriver skall gälla från 2018.

Omläggning av samtliga lån har skett.

Under sommaren har Peab undersökt alla brunnar på gården och rättat till de felaktigt konstruerade, som orsakat läckage i garaget. Detta var den allvarligaste anmärkningen som kvarstod från 2-årsbesiktningen.

Parkering med P-skiva har upphört och från 1 november gäller endast av medlem utskrivet P-tillstånd för parkering på föreningens mark.

I cykelrummet mot Ekgränd har en ho med kranar och slang monterats för att möjliggöra cykeltvätt utanför rummet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st  
Överlåtelser under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 201

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	618	617	618	618
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 603	6 909	7 207	7 668
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	37	44	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	38	24	25
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	25	21	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	85	94	119
Soliditet (%)	81	81	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 068	861	368	-575
Nettoomsättning (tkr)	8 517	8 321	8 156	7 839

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 434 m<sup>2</sup> bostäder och 6 910 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	198 114 000	0	0	198 114 000
Upplåtelseavgifter	76 686 000	0	0	76 686 000
Fond för yttre underhåll	2 578 051	607 698	-51 847	2 022 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>277 378 051</b>	<b>607 698</b>	<b>-51 847</b>	<b>276 822 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 685 725	-607 698	913 092	1 380 331
Årets resultat	1 067 894	1 067 894	-861 245	861 245
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 753 620</b>	<b>460 196</b>	<b>51 847</b>	<b>2 241 576</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>280 131 671</b>	<b>1 067 894</b>	<b>0</b>	<b>279 063 776</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 067 894
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 293 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-607 698
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 753 619</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 753 619</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	8 517 212	8 321 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 156	16 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 544 368</b>	<b>8 338 080</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 285 691	-2 519 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 855	-386 609
Personalkostnader	Not 6	-172 131	-171 123
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 010 537	-3 010 537
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 737 214</b>	<b>-6 087 548</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 807 154</b>	<b>2 250 532</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 430	-1 389 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-739 260</b>	<b>-1 389 287</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 067 894</b>	<b>861 245</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 067 894</b>	<b>861 245</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	338 299 354	341 309 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>338 299 354</b>	<b>341 309 891</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>338 299 354</b>	<b>341 309 891</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 964	15 815
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 768 982	4 581 759
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 786 946</b>	<b>4 597 574</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	89 000	89 300
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>89 000</b>	<b>89 300</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 875 945</b>	<b>4 686 874</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>344 175 299</b>	<b>345 996 765</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		274 800 000	274 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 578 051	2 022 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>277 378 051</b>	<b>276 822 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 685 725	1 380 331
Årets resultat		1 067 894	861 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 753 620</b>	<b>2 241 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>280 131 671</b>	<b>279 063 776</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	61 919 000	64 797 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 919 000</b>	<b>64 797 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	378 000	378 000
Leverantörsskulder		216 659	278 009
Skatteskulder		240 038	76 000
Övriga skulder		523 790	416 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	766 141	987 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 124 628</b>	<b>2 135 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>344 175 299</b>	<b>345 996 765</b>

## Noter

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	5 831 585	5 820 300
Hyror garage moms	1 749 399	1 570 083
Kallvattenintäkter	145 297	147 982
Varmvattenintäkter	274 029	280 945
Elintäkter	508 496	500 661
Avgift andrahandsuthyrning	8 400	1 108
Öresutjämning	5	5
	<b>8 517 212</b>	<b>8 321 084</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsersättning	18 671	0
Övriga intäkter	8 485	16 997
	<b>27 156</b>	<b>16 997</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 318	0
	Fastighetsskötsel beställning	57 254	26 314
	Fastighetsskötsel gård beställning	105 000	0
	Snöröjning/sandning	63 263	89 676
	Städning entreprenad	89 207	96 642
	Städning enligt beställning	10 841	1 050
	Mattvätt/Hyrmattor	11 100	10 882
	Hissbesiktning	4 491	4 419
	Gemensamma utrymmen	11 940	4 326
	Garage	358 582	278 900
	Gård	474	140
	Serviceavtal	82 680	71 350
	Förbrukningsmateriel	560	5 981
	Teleport/hissanläggning	0	875
	Störningsjour och larm	13 251	18 480
	Brandskydd	16 756	0
		<b>966 716</b>	<b>609 035</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 318	0
	Sophantering/återvinning	0	1 500
	Entré/trapphus	13 131	708
	Lås	14 021	12 284
	Installationer	2 175	0
	VVS	30 146	9 040
	Ventilation	31 618	34 395
	Elinstallationer	7 792	1 084
	Hiss	50 833	2 025
	Garage/parkering	22 688	28 289
	Skador/klotter/skadegörelse	4 149	3 873
	Vattenskada	26 052	0
		<b>206 923</b>	<b>93 198</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	20 375	0
	Entré/trapphus	8 750	0
	Värmeanläggning	0	51 847
	Ventilation	13 560	0
		<b>42 685</b>	<b>51 847</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	677 808	612 534
	Värme	427 244	619 420
	Vatten	256 870	415 344
	Sophämtning/renhållning	92 412	130 919
	Grovsopor	9 765	11 109
		<b>1 464 099</b>	<b>1 789 326</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	86 719	81 900
	Kabel-TV	0	37 972
	Bredband	354 511	0
		<b>441 230</b>	<b>119 872</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>164 038</b>	<b>-143 999</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 285 691</b>	<b>2 519 280</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 368	4 593
	Medlemsinformation	0	187
	Tele- och datakommunikation	7 953	150 097
	Juridiska åtgärder	9 750	0
	Hysesförluster	0	1 078
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	23 125
	Föreningskostnader	1 200	2 580
	Fritids- och trivselkostnader	1 306	1 398
	Förvaltningsarvode	176 080	171 353
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 000
	Administration	11 001	7 688
	Konsultarvode	26 532	8 500
	Tidningar facklitteratur	530	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	8 010
		<b>268 855</b>	<b>386 609</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	134 400	133 500
	Sociala kostnader	37 731	37 623
		<b>172 131</b>	<b>171 123</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	3 001 711	3 001 711
	Förbättringar	8 826	8 826
		<b>3 010 537</b>	<b>3 010 537</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	351 034 528	351 034 528
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>351 034 528</b>	<b>351 034 528</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 724 637	-6 714 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 010 537	-3 010 537
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 735 174</b>	<b>-9 724 637</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>338 299 354</b>	<b>341 309 891</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 000 000	53 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	146 600 000	146 600 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
		<b>204 600 000</b>	<b>204 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	197 000 000	197 000 000
	Lokaler	7 600 000	7 600 000
		<b>204 600 000</b>	<b>204 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	95 330	70 153
	Klientmedel hos SBC	5 673 652	4 511 606
		<b>5 768 982</b>	<b>4 581 759</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 022 200	1 414 502
	Reservering enligt stadgar	607 698	607 698
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 847	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 578 051</b>	<b>2 022 200</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea		0	20 614 500	Löst lån
Nordea		0	24 733 000	Löst lån
Nordea		0	19 827 500	Löst lån
Nordea	0,330 %	34 937 000	0	2018-05-17
Nordea	0,750 %	17 423 000	0	2019-05-15
Nordea	1,400 %	9 937 000	0	2022-05-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>62 297 000</b>	<b>65 175 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-378 000	-378 000	
		<b>61 919 000</b>	<b>64 797 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 407 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	44 700	44 700
Sociala avgifter	14 000	14 000
Ränta	47 517	267 689
Avgifter och hyror	659 924	660 771
	<b>766 141</b>	<b>987 160</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byta ut två av sopbehållarna till matavfallskärl enligt kommunens miljömål.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 8/4 2018



Johan Krister Drakenberg  
*Ledamot*



Bengt Lennart Harald Gustafsson  
*Ledamot*



Stig Roger Holmqvist  
*Ledamot*



Ulla-Britt Maclean Furén  
*Ledamot*



Per Georg Nordengren  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2018



Petter Kindlund  
*Extern revisor*



CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden**

Org.nr 769619-3262

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 14 april 2018



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor