

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

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 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

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

Erik Johan Kruse	Suppleant
Annika Strand	Suppleant
Carin Lillemor Sundt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig Roger Holmqvist, Erik Johan Kruse, Ulla-Britt Maclean Furén, Annika Strand och Carin Lillemor Sundt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Kindlund

Ordinarie Extern

Certe Revision AB

Valberedning

Christina Pettersson

Linda Waara

Elisabeth Villnow

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

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.

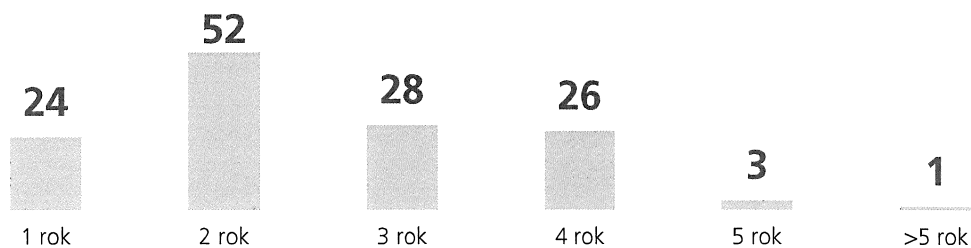
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 344 m², varav 9 434 m² utgör lägenhetsyta och 6 910 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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	Securitas Bevakning AB
Städning	AB Tibhaus Städning
Garageportar	UNA portservice AB
Förbrukningsmätning	CompWell
Entrémattor	Carpeting AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB

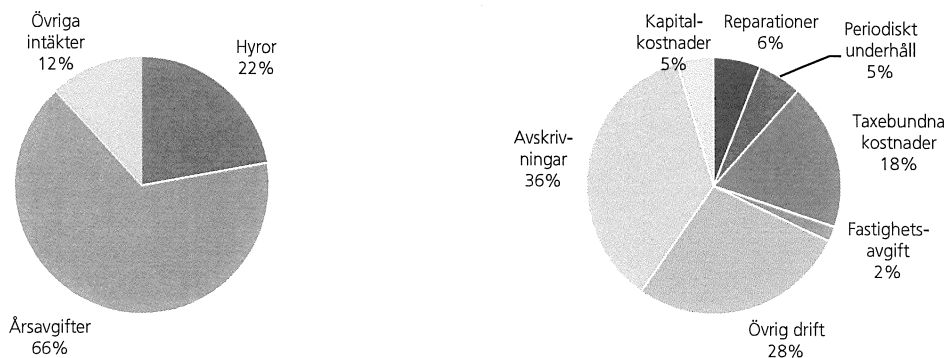
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 762 651	4 600 906
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 862 364	8 544 368
Finansiella intäkter	348	170
Medlemsinsatser	350 000	0
	9 212 712	8 544 538
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 036 227	3 726 677
Finansiella kostnader	395 277	739 430
Ökning av kortfristiga fordringar	273 046	27 326
Minskning av långfristiga skulder	4 683 500	2 878 000
Minskning av kortfristiga skulder	386 101	11 360
	10 774 151	7 382 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 201 212	5 762 651
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 561 440	1 161 745

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har de 4 underjordiska sopbehållarna byts ut till 2 för hushållssopor och 2 till matavfall för att möta kommunens miljömål.

Gården har fått en ordentlig genomgång med jordförbättring och ersättning av växter, som ej tagit sig, och nya planteringar har tillkommit för att förhindra genvägar som skapar stigar i gräset.

Fasta utemöbler har fått en översyn och målning där så behövdes.

OVK har genomförts och godkänts.

6 laddstolpar för elbilar har monterats i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 201
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 196

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	618	617	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 107	6 603	6 909	7 207
Elkostnad/m ² totalyta	40	41	37	44
Värmekostnad/m ² totalyta	27	26	38	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	25	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	45	85	94
Soliditet (%)	83	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	421	1 068	861	368
Nettoomsättning (tkr)	8 744	8 517	8 321	8 156

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 434 m² bostäder och 6 910 m² lokaler.

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	198 114 000	0	0	198 114 000
Upplåtelseavgifter	77 036 000	350 000	0	76 686 000
Fond för yttre underhåll	3 185 749	607 698	0	2 578 051
S:a bundet eget kapital	278 335 749	957 698	0	277 378 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 145 922	-607 698	1 067 894	1 685 725
Årets resultat	420 671	420 671	-1 067 894	1 067 894
S:a fritt eget kapital	2 566 592	-187 027	0	2 753 620
S:a eget kapital	280 902 341	770 671	0	280 131 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	420 671
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 753 619
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-607 698
summa balanserat resultat	2 566 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 566 592
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 744 490	8 517 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 874	27 156
Summa rörelseintäkter		8 862 364	8 544 368
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 584 290	-3 285 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 678	-268 855
Personalkostnader	Not 6	-173 259	-172 131
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 010 537	-3 010 537
Summa rörelsekostnader		-8 046 764	-6 737 214
RÖRELSERESULTAT		815 600	1 807 154
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		348	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 277	-739 430
Summa finansiella poster		-394 929	-739 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		420 671	1 067 894
ÅRETS RESULTAT		420 671	1 067 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	335 288 816	338 299 354
Summa materiella anläggningstillgångar	335 288 816	338 299 354	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	335 288 816	338 299 354	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 087	17 964
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 212 796	5 768 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	276 969	0
Summa kortfristiga fordringar	4 498 852	5 786 946	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		88 700	89 000
Summa kassa och bank	88 700	89 000	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 587 552	5 875 945	
SUMMA TILLGÅNGAR	339 876 368	344 175 299	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 150 000	274 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 185 749	2 578 051
Summa bundet eget kapital		278 335 749	277 378 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 145 922	1 685 725
Årets resultat		420 671	1 067 894
Summa fritt eget kapital		2 566 592	2 753 620
SUMMA EGET KAPITAL		280 902 341	280 131 671
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	56 561 500	61 919 000
Summa långfristiga skulder		56 561 500	61 919 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 052 000	378 000
Leverantörsskulder		198 828	216 659
Skatteskulder		329 550	240 038
Övriga skulder		88 759	523 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	743 390	766 141
Summa kortfristiga skulder		2 412 527	2 124 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 876 368	344 175 299

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 853 740	5 831 585
Hyror garage moms	1 963 354	1 749 399
Kallvattenintäkter	146 461	145 297
Varmvattenintäkter	270 519	274 029
Elintäkter	502 420	508 496
Avgift andrahandsuthyrning	7 991	8 400
Öresutjämning	4	5
	8 744 490	8 517 212

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	68 374	0
Övriga erhållna bidrag	36 000	0
Försäkringsersättning	13 500	18 671
Övriga intäkter	0	8 485
	117 874	27 156

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 617	141 318
	Fastighetsskötsel beställning	123 477	57 254
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 108	105 000
	Snöröjning/sandning	61 616	63 263
	Städning entreprenad	93 078	89 207
	Städning enligt beställning	11 517	10 841
	Mattvätt/Hyrmattor	11 324	11 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	113 063	0
	Hissbesiktning	4 509	4 491
	Myndighetstillsyn	5 913	0
	Gemensamma utrymmen	6 915	11 940
	Garage	234 123	358 582
	Gård	0	474
	Serviceavtal	124 040	82 680
	Förbrukningsmateriel	16 414	560
	Teleport/hissanläggning	10 920	0
	Störningsjour och larm	2 863	13 251
	Brandskydd	270 105	16 756
	Fordon	6 544	0
		1 418 145	966 716
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	11 336	0
	Tvättstuga	0	4 318
	Entré/trapphus	12 661	13 131
	Lås	11 820	14 021
	Installationer	0	2 175
	VVS	58 101	30 146
	Värmeanläggning/undercentral	24 535	0
	Ventilation	73 289	31 618
	Elinstallationer	169 963	7 792
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	7 825	0
	Hiss	102 421	50 833
	Garage/parkering	12 774	22 688
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 149
	Vattenskada	27 330	26 052
		512 054	206 923
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	0	20 375
	Sophantering/återvinning	325 026	0
	Entré/trapphus	0	8 750
	Ventilation	0	13 560
	Mark/gård/utemiljö	150 680	0
		475 706	42 685
Taxebundna kostnader			
	El	656 242	677 808
	Värme	438 444	427 244
	Vatten	307 416	256 870
	Sophämtning/renhållning	139 166	92 412
	Grovsopor	9 397	9 765
		1 550 665	1 464 099

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 719	86 719
	Självrisk	19 400	0
	Bredband	356 089	354 511
		462 208	441 230
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 512	164 038
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 584 290	3 285 691

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	6 432	3 368
	Tele- och datakommunikation	5 838	7 953
	Juridiska åtgärder	6 250	9 750
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 125
	Föreningskostnader	1 769	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 081	1 306
	Förvaltningsarvode	182 707	176 080
	Administration	11 058	11 001
	Konsultarvode	31 093	26 532
	Tidningar facklitteratur	530	530
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 170	8 010
		278 678	268 855

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 500	134 400
	Sociala kostnader	36 759	37 731
		173 259	172 131

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 001 711	3 001 711
	Förbättringar	8 826	8 826
		3 010 537	3 010 537

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	351 034 528	351 034 528
	Utgående anskaffningsvärde	351 034 528	351 034 528
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 735 174	-9 724 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 010 537	-3 010 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 745 712	-12 735 174
	Planenligt restvärde vid årets slut	335 288 816	338 299 354
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	146 600 000	146 600 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
		204 600 000	204 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	197 000 000	197 000 000
	Lokaler	7 600 000	7 600 000
		204 600 000	204 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	100 284	95 330
	Klientmedel hos SBC	4 112 512	5 673 652
		4 212 796	5 768 982
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Apcoa	276 969	0
		276 969	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 578 051	2 022 200
	Reservering enligt stadgar	607 698	607 698
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-51 847
	Vid årets slut	3 185 749	2 578 051

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,750 %	17 297 000	17 423 000	2019-05-15
Nordea	1,400 %	9 811 000	9 937 000	2022-05-11
Nordea	0,290 %	30 505 500	34 937 000	2019-05-17
Summa skulder till kreditinstitut		57 613 500	62 297 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 052 000	-378 000	
		56 561 500	61 919 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 353 500 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	44 600	44 700
Sociala avgifter	14 000	14 000
Ränta	43 211	47 517
Avgifter och hyror	641 579	659 924
	743 390	766 141

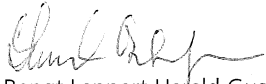
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande säsong planeras utökning och stenläggning av grillplatsen på stora gården samt anskaffning av sittmöbel.

Målning av ytterdörrar till garage och förrådsutrymmen utomhus.

Styrelsens underskrifter

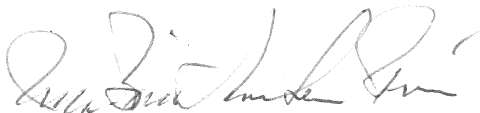
NACKA den 22 / 2 2019



Bengt Lennart Harald Gustafsson
Ledamot



Stig Roger Holmqvist
Ledamot



Ulla-Britt Maclean Furén
Ledamot



Per Georg Nordengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2018 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 20 mars 2019



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor