

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

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 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 att läsa om 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 2015-07-24 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 Strand	Suppleant
Carin Lillemor Sundt	Suppleant
Linda Carolina Waara	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Krister Drakenberg, Stig Roger Holmqvist, Ulla-Britt Maclean Furén, Annika Strand, 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 2016-05-18.

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.

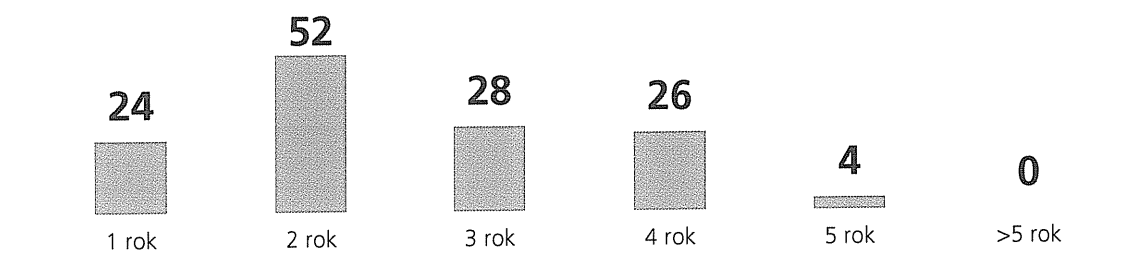
Värdeåret är 2011.

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:



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	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Ventilation	Raukas Ventilation
Lås	Nacka Lås & Larm
Jour	Securitas Bevakning AB
Städning	Kungsholmens Säkerhetsstad AB
Garageportar	UNA portservice AB
Förbrukningsmätning	CompWell
Entrémattor	Carpeting AB

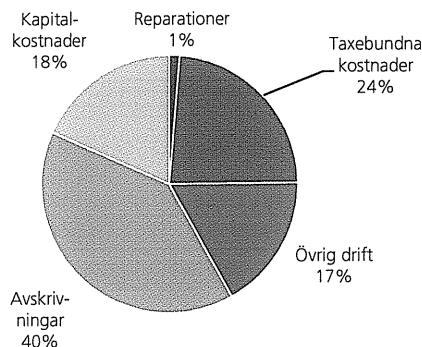
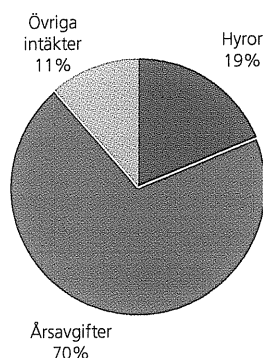
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 425 666	4 366 579
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 338 080	8 156 358
Finansiella intäkter	402	1 417
Minskning kortfristiga fordringar	245 861	65 603
	8 584 343	8 223 378
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 077 011	3 241 609
Finansiella kostnader	1 389 689	1 537 492
Minskning av långfristiga skulder	2 815 000	4 346 500
Minskning av kortfristiga skulder	127 403	38 688
	7 409 103	9 164 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 600 906	3 425 666
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 175 240	-940 912

*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 fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår- och höststädning skedde med ett litet antal arbetsvilliga medlemmar, som efter avslutat arbete njöt av välgrillade korvar.

Peabs garantitid på lägenheterna upphörde 20161201. Återstår fortfarande garantiarbeten på gemensamma utrymmen.

Omprövning av tidigare års fastighetsskatt har skett med positivt resultat.

Ny upphandling med Telia om bredband och Tv resulterade i "lagom" utbud för samtliga och föreningen tar kostnaden utan höjda avgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st

Överlåtelse under året: 19 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 214

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 38

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 203

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	618	618	660
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 909	7 207	7 668	7 879
Elkostnad/m ² totalyta	37	44	38	51
Värmekostnad/m ² totalyta	38	24	25	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	30	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	94	119	146
Soliditet (%)	81	80	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	861	368	-575	1 509
Nettoomsättning (tkr)	8 321	8 156	7 839	7 916

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	76 686 000	0	0	76 686 000
Fond för yttre underhåll	2 022 200	607 698	0	1 414 502
S:a bundet eget kapital	276 822 200	607 698	0	276 214 502
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 380 331	-607 698	368 135	1 619 894
Årets resultat	861 245	861 245	-368 135	368 135
S:a fritt eget kapital	2 241 576	253 547	0	1 988 029
S:a eget kapital	279 063 776	861 245	0	278 202 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	861 245
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 988 029
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-607 698
summa balanserat resultat	2 241 576

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

51 847
2 293 423

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 321 084	8 156 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 997	31
Summa rörelseintäkter		8 338 080	8 156 358
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 519 280	-2 821 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 609	-248 536
Personalkostnader	Not 6	-171 123	-171 847
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 010 537	-3 010 537
Summa rörelsekostnader		-6 087 548	-6 252 147
RÖRELSERESULTAT		2 250 532	1 904 211
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402	1 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 389 689	-1 537 492
Summa finansiella poster		-1 389 287	-1 536 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		861 245	368 135
ÅRETS RESULTAT		861 245	368 135

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	341 309 891	344 320 428
Summa materiella anläggningstillgångar	341 309 891	344 320 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	341 309 891	344 320 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 815	23 496
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 581 759	3 675 899
Summa kortfristiga fordringar	4 597 574	3 699 395
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	89 300	58 100
Summa kassa och bank	89 300	58 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 686 874	3 757 495
SUMMA TILLGÅNGAR	345 996 765	348 077 923

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		274 800 000	274 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 022 200	1 414 502
Summa bundet eget kapital		276 822 200	276 214 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 380 331	1 619 894
Årets resultat		861 245	368 135
Summa fritt eget kapital		2 241 576	1 988 029
SUMMA EGET KAPITAL		279 063 776	278 202 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	64 797 000	67 564 000
Summa långfristiga skulder		64 797 000	67 564 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	378 000	426 000
Leverantörsskulder		278 009	162 011
Skatteskulder		76 000	620 000
Övriga skulder		416 820	76 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	987 160	1 027 315
Summa kortfristiga skulder		2 135 989	2 311 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 996 765	348 077 923

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 820 300	5 828 220
Hyror garage moms	1 570 083	1 375 877
Kallvattenintäkter	147 982	147 896
Varmvattenintäkter	280 945	292 146
Elintäkter	500 661	505 871
Avgift andrahandsuthyrning	1 108	6 303
Öresutjämning	5	14
	8 321 084	8 156 327

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	16 997	31
	16 997	31

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	26 314	32 269
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	41 296
	Snöröjning/sandning	89 676	62 375
	Städning entreprenad	96 642	81 773
	Städning enligt beställning	1 050	1 051
	Mattvätt/Hyrmattor	10 882	10 567
	Hissbesiktning	4 419	4 300
	Bevakning	0	10 043
	Gemensamma utrymmen	4 326	40 084
	Garage	278 900	234 612
	Gård	140	11 708
	Serviceavtal	71 350	64 320
	Förbrukningsmateriel	5 981	13 297
	Teleport/hissanläggning	875	0
	Störningsjour och larm	18 480	2 751
		609 035	610 445
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	57 500
	Gemensamma utrymmen	0	3 066
	Tvättstuga	0	3 313
	Soppantering/återvinning	1 500	0
	Entré/trapphus	708	9 250
	Lås	12 284	3 404
	VVS	9 040	7 002
	Ventilation	34 395	49 015
	Elinstallationer	1 084	4 374
	Hiss	2 025	2 653
	Fasad	0	2 475
	Garage/parkering	28 289	25 415
	Skador/klotter/skadegörelse	3 873	6 645
		93 198	174 112
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	51 847	0
		51 847	0
	Taxebundna kostnader		
	El	612 534	725 067
	Värme	619 420	400 281
	Vatten	415 344	349 940
	Sophämtning/renhållning	130 919	126 174
	Grovsopor	11 109	8 790
		1 789 326	1 610 252
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 900	78 456
	Kabel-TV	37 972	37 962
		119 872	116 418
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-143 999	310 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 519 280	2 821 226

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	4 593	600
	Medlemsinformation	187	0
	Tele- och datakommunikation	150 097	18 107
	Hysesförluster	1 078	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	43 750
	Föreningskostnader	2 580	1 276
	Fritids- och trivselkostnader	1 398	2 178
	Förvaltningsarvode	171 353	164 610
	Förvaltningsarvoden övriga	8 000	0
	Administration	7 688	5 461
	Korttidsinventarier	0	4 545
	Konsultarvode	8 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	8 010
		386 609	248 536

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 500	133 500
	Sociala kostnader	37 623	34 929
	Övriga personalkostnader	0	3 418
		171 123	171 847

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 001 711	3 001 711
	Förbättringar	8 826	8 826
		3 010 537	3 010 537

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	351 034 528	351 034 528
	Utgående anskaffningsvärde	351 034 528	351 034 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 714 100	-3 703 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 010 537	-3 010 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 724 637	-6 714 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	341 309 891	344 320 428
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	146 600 000	160 000 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	61 000 000
		204 600 000	221 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	197 000 000	190 000 000
	Lokaler	7 600 000	31 000 000
		204 600 000	221 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	70 153	308 333
	Klientmedel hos SBC	4 511 606	3 367 566
		4 581 759	3 675 899
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 414 502	806 804
	Reservering enligt stadgar	607 698	607 698
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 022 200	1 414 502

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,040 %	20 614 500	23 209 000	Rörlig ränta
Nordea	3,890 %	24 733 000	24 859 000	2017-04-19
Nordea	1,100 %	19 827 500	19 922 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		65 175 000	67 990 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-378 000	-426 000	
		64 797 000	67 564 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 285 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 1 januari 2017 har Storholmen Förvaltning kontrakterats för att sköta den tekniska förvaltningen åt föreningen.

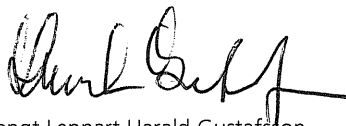
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	44 700	44 700
	Sociala avgifter	14 000	14 000
	Ränta	267 689	294 077
	Förutbetalda avgifter och hyror	660 771	674 538
		987 160	1 027 315

Styrelsens underskrifter

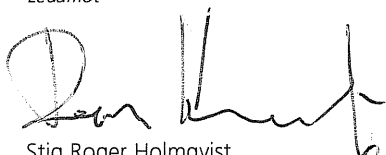
NACKA den 2 / 4 2017



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 5 / 4 2017



Petter Kindlund
Extern revisor

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 2016.

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 2016-12-31 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 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 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 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 2016 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 5 april 2017



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor