

**Brf Strandparken Dalénum**  
**Org nr 769622-3903**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens åttonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 7 juni 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Bäckvall	Ordförande	2020
Göran Johansson	Ledamot	2019
Lena Grahn	Ledamot	2020
Jan Cederlund	Ledamot	2020
Stefan Källander	Ledamot	2019
Gunilla Nilars	Suppleant	2020
Maria Olesen	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Extra föreningsstämma hölls 2018-10-04 för att behandla frågan om byte av kodlåssystem.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valberedning valdes Thomas Grönlund och Marika Lundin.

Föreningsstämman reserverade 70 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 2 maj 2011 förvärvat fastigheten Geodimetern 1 i Lidingö kommun med adresserna Radiovägen 19, 21, 23 och 25. På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem och sju våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 731 m<sup>2</sup>. Värdeår 2012.

Föreningen disponerar över 67 parkeringsplatser, 61 platser i garage och sex utomhus, varav tre med motorvärmare.

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från året efter fastställt värdeår.

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende gator och VA-anläggningar med tillhörande infiltrationsanläggning. Anläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är ännu inte fastställda. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningar är registrerad debiteras en särskild ersättning om 30 000 kronor per år gällande fr.o.m. två år efter godkänd slutbesiktning, i enlighet med särskilda bestämmelser i entreprenadkontraktet med JM AB. JM har inte fakturerat avgiften varför den inte tagits upp i årets resultaträkning.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har avtal med NKG Trygg Fastighet Förvaltning AB gällande teknisk förvaltning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Verksamheten under året har i stort följt uppgjorda planer och budget.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande angående dörrautomatiken på entrédörrarna. Länsstyrelsen stödjer föreningens argumentering och meddelade att föreningen inte har något ansvar för installation av dörrautomatik i detta skede.

Diskussion med försäkringsmäklare har inte medfört något byte av försäkringsbolag, dock fick vi ner årspremien med ca 20 tsek jämfört med indikerade höjningar.

På initiativ av ett antal medlemmar bildades en trädgårdsgrupp 2017. Ett gemensamt åtgärdsprogram skapades med den nya entreprenören, Funkia AB. Deras arbete har under 2018 utvärderats löpande av styrelsen genom trädgårdsgruppen. Utfallet av värderingen har varit tillfredsställande och avtalet med Funkia AB har förlängts ett år. Funkia har efter vår genomgång med dem lämnat förslag till förbättringar och ändringar. Merparten av dessa har vi accepterat och tagit med i budgeten för 2019.

För att förstärka skalskyddet på våra fastigheter har vi låtit installera ett nytt kodlås-system på entrédörrarna och låtit installera kameraövervakning i garaget. Efter ett inbrottsförsök från trapphus till garage har föreningen installerat en extra skyddsplåt på samtliga dörrar från trapphusen till garaget.

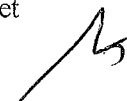
Under året genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, med godkänt resultat.

Åtgärder avseende anmärkningar från tidigare slut- och efterbesiktningar av JM-entreprenaden har väsentligen slutförts under året. JM valde dock att inte åtgärda samtliga brister varför föreningen beslutat att åtgärda dessa brister med pengar som innehållits från slutbetalningen av entreprenaden.

Med anledning av nya europeiska krav för dataskydd, GDPR, har föreningen med hjälp av MBF upprättat en policy för korrekt hantering av dessa frågor.

Under året har en lägenhet sålts i föreningen med tänkt tillträde 1 januari 2019.

Föreningen hade en mingelfest i maj med tipspromenad och grillning som var välbesökt och mycket uppskattad.



Föreningen har 5 st lån hos SEB, totalt drygt 50 msek. Ett lån på 9,7 msek har sedan 2017-10-28 fast ränta på 0,69%, bundet t o m 2019-10-28. De övriga 4 lånen har rörlig ränta - två lån med 7 dagars Stibor och 2 med 3 mån Stibor. Det låga ränteläget under innevarande år har medfört att totala räntekostnader för understiger budgeterat belopp med drygt 37 tsek. V1 har budgeterat med ökade räntekostnader för år 2019.

Vid årsstämman 2018 beslöts att 1,5-2 msek av föreningens överskottslikviditet skulle användas till amortering av ett av föreningens lån i slutet av december 2018 - amortering gjorde med 1,75 msek.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar föreningens ekonomi utifrån ett positivt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och mindre efter det redovisade resultatet. Budgeten för 2019 visar ett uthålligt positivt kassaflöde varför ingen förändring av årsavgifterna kommer att ske tillsvidare.

### Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 307 735	4 583 542	4 300 836	4 588 307
Resultat efter finansiella poster	kr	313 643	721 687	314 143	344 239
Sollditet	%	87	87	86	86
Likviditet	%	96	138	151	167
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	626	626	626	626
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	8 838	9 196	9 597	9 911
Genomsnittlig skuldränta	%	0,65	0,83	1,19	1,90
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrätt	kr	93	94	82	66

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	136 337 000	210 003 000	903 030	1 103 086	721 687
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Inspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				721 687	-721 687
Årets resultat					<u>313 643</u>
Belopp vid årets utgång	136 337 000	210 003 000	1 403 030	1 324 773	313 643

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 324 773
Årets resultat	313 643
	<hr/>
	1 638 416

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-316 438
I ny räkning balanseras	1 454 854
	<hr/>
	1 638 416

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	313 643
Dispositioner	-183 562
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	130 081

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 586 592
-------------------------------------------------------	-----------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 307 735	4 583 542
Övriga rörelseintäkter	3	250 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 557 735</b>	<b>4 583 542</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 061 200	-1 839 132
Periodiskt underhåll	5	-316 438	0
Övriga externa kostnader	6	-136 356	-131 981
Arvoden och personalkostnader	7	-85 217	-86 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 724	-1 373 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 987 935</b>	<b>-3 430 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>569 800</b>	<b>1 152 561</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 108	15 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 265	-446 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 157</b>	<b>-430 874</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>313 643</b>	<b>721 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>313 643</b>	<b>721 687</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		313 643	721 687
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		316 438	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>130 081</b>	<b>221 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	399 766 037	401 029 561
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	21 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>399 766 037</u>	<u>401 050 761</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>399 766 037</b>	<b>401 050 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	45
Övriga fordringar	11	30 844	32 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 887	40 356
Klientmedel i SHB		750 065	1 456 497
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>836 796</u>	<u>1 529 454</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>836 796</b>	<b>1 529 454</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>400 602 833</b>	<b>402 580 215</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		346 340 000	346 340 000
Fond för yttre underhåll		1 403 030	903 030
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>347 743 030</u>	<u>347 243 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 324 773	1 103 086
Årets resultat		313 643	721 687
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 638 416</u>	<u>1 824 773</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>349 381 446</b>	<b>349 067 803</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	50 350 000	52 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>50 350 000</b></u>	<u><b>52 400 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		105 597	83 920
Skatteskulder		1 950	3 875
Övriga skulder	14	0	252 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 840	472 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>871 387</b></u>	<u><b>1 112 412</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>400 602 833</b>	<b>402 580 215</b>





## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2132)
Anläggning motorvärmplatser	10 år	(t o.m. år 2023)
Laddstationer garage	5 år	(t.o m. år 2020)
Dammbindande golvbehandling garage	5 år	(t.o.m. år 2021)
Dörrautomatik	5 år	(t o.m. år 2022)
Inventarier	5 år	(t o.m år 2018)

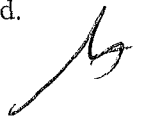
#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm bostadsrätt inkl. inte tillägg för bredband, telefon och TV och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

Genomsnittlig skuldränta beräknas som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.



**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 589 212	3 589 212
Bredband, telefoni, TV	158 400	158 400
Vattenavgifter	74 429	73 380
Hyror parkering	754 400	750 000
Elavgifter	1 189	0
Övriga hyrestillägg	0	2 400
Övriga intäkter	29 206	11 150
<b>Brutto</b>	<b>4 606 836</b>	<b>4 584 542</b>
Avgiftsfri månad	-299 101	0
Hysesförluster vakanser parkering	0	-1 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 307 735</u></b>	<b><u>4 583 542</u></b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Innehållen slutbetalning JM	<u>250 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	538 150	515 302
Reparationer, löpande underhåll	246 798	88 762
Elavgifter	253 673	183 973
Uppvärmning	530 570	540 792
Vatten och avlopp	91 369	80 302
Renhållning	115 690	122 533
Försäkringar	54 167	41 303
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	30 000
Bredband, telefoni, TV	158 164	158 105
Övriga fastighetskostnader	20 619	26 061
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 000	52 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 061 200</u></b>	<b><u>1 839 133</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
OVK och filterbyte	81 686	0
Takbesiktning	7 647	0
Oljning entréport	6 720	0
Rengöring balkongglas	105 325	0
Trädgårdsskötsel	115 060	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>316 438</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 256	0
Förbrukningsinventarier	0	3 949
Kontorsmaterial	0	1 029
Kommunikation	13 117	4 420
Porto	360	280
Revision	12 400	12 000
Föreningsmöten	9 478	11 693
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 530	74 755
Övriga förvaltningskostnader	10 523	4 325
Konsultarvoden	0	5 163
Övriga externa tjänster	9 310	9 070
Medlems- och föreningsavgifter	5 382	5 297
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>136 356</u></b>	<b><u>131 981</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse*	70 000	70 000
Sociala kostnader	15 217	16 571
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>85 217</u></b>	<b><u>86 571</u></b>

\* Arvodet periodiseras sedan 2016 enligt räkenskapsåret och inte enligt mandatperiod som tidigare år



**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 078	15 061
Övriga ränteintäkter	30	87
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>8 108</u></b>	<b><u>15 148</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	156 488 575	156 383 815
Inköp/Aktiveringar	104 000	104 760
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 592 575	156 488 575
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 459 014	-4 112 290
Årets avskrivningar	-1 367 524	-1 346 724
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 826 538	-5 459 014
Utgående planenligt värde	<u>149 766 037</u>	<u>151 029 561</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000 000	250 000 000
Utgående planenligt värde	250 000 000	250 000 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>399 766 037</u></b>	<b><u>401 029 561</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 200 000	102 200 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	<hr/>	<hr/>
	148 200 000	148 200 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	143 000 000	143 000 000
Lokaler	5 200 000	5 200 000
	<hr/>	<hr/>
	148 200 000	148 200 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	132 861	132 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 861	132 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 661	-85 088
Årets avskrivningar	-21 200	-26 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 861	-111 661
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>21 200</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordran varmvatten	30 844	30 556
Övriga fordringar	0	2 000
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>30 844</u></b>	<b><u>32 556</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,45	Stibor 7 dgr	11 570 000
SE-Banken Bolån	0,74	Stibor 3 mån	9 570 000
SE-Banken Bolån	0,45	Stibor 7 dgr	11 060 000
SE-Banken Bolån	0,68	Stibor 3 mån	8 850 000
SE-Banken Bolån	0,69	2019-10-28	9 600 000
Summa:			50 650 000
Avgår kortfristig del			-300 000
Summa skulder till kreditinstitut			50 350 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			49 150 000



**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

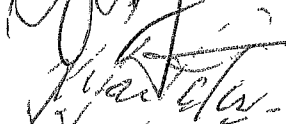
**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld entreprenör	0	250 000
Skulder till MBF	0	2 200
	—	—
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>252 200</b>

Lidingö 2019-04-26

  
Jan Bäckvall  
Ordförande

  
Göran Johansson

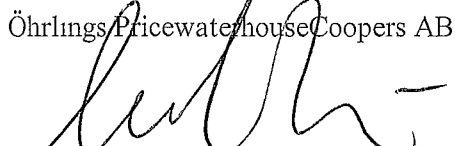
  
Stefan Källander

  
Jan Cederlund

  
Lena Grahn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07. Vi har i denna avstyvt att  
resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Strandparken Dalénum, org.nr 769622-3903

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden respektive uttalande med avvikande mening*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandparken Dalénum för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, på grund av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i *avsnittet Grund för uttalanden* är, inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

I årets bokslut har föreningen redovisat en intäkt på 250 000 kronor som avser en tidigare bokförd skuld. Föreningen har inte kunnat visa upp någon bekräftelse från motparten på att skulden inte längre existerar och vid min avstämning har motparten hävdade att deras fordran fortfarande är aktuell. Enligt gällande redovisningsregelverk ska en skuld som är tvistig – dvs när parterna har olika uppfattning om skuldens giltighet – fortsatt redovisas som en skuld i balansräkningen. Den felaktiga redovisningen innebär också att föreningens resultat för året är för högt redovisat med motsvarande belopp. Felaktigheten är väsentlig för årsredovisningen som helhet.

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 andamålsenliga 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.

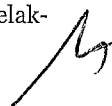
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 andamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felakt-





tighet 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 fasta 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 med avvikande mening respektive uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrattsforeningen Strandparken Dalénum för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstamman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att föreningsstamman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för rakenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Som framgår av vår Rapport om årsredovisningen avstyrker vi att föreningsstamman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 inhamtat 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 fortloppande bedoma 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 inhamta revisionsbevis för att med en rimlig grad av sakerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

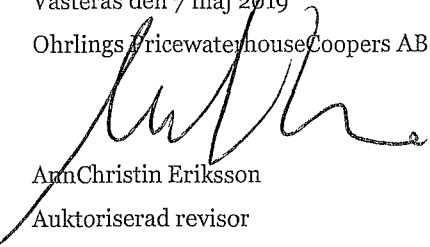
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Vasterås den 7 maj 2019

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor