

Brf Strandparken Dalénum
Org nr 769622-3903

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningen sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 17 maj 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Bäckvall	Ordförande	2018
Göran Johansson	Ledamot	2019
Jan Cederlund	Ledamot	2018
Stefan Källander	Ledamot	2019
Lena Grahn	Ledamot	2018
Gunilla Nilars	Suppleant	2018
Maria Olesen	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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 (sammankallande).

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 m². 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 nio bostadsrätter överlåtit. 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.

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

Inför verksamhetsåret hade föreningen beslutat behålla samtliga underleverantörer från 2016 utom Plectra för trädgårdsskötseln. Ett nytt ettårsavtal med Funkia AB tecknades. Förändringen har gett en klar kvalitetsförbättring.

Verksamheten under året har i stort följt uppgjorda planer och budget. Enda avvikelserna har varit ett problem med fastighetens värmepump som resulterat i högre värmekostnader än planerat.

Lidingö kommun gav föreningen ett föreläggande med vite om att installera automatiska dörröppnare på entrédörrarna. Föreningen har överklagat beslutet till Länsstyrelsen. Ännu har inget beslut fattats i ärendet, men efter diskussioner med JM så har de bekostat och genomfört en del av de önskade förändringarna på våra entrédörrar.

I början på hösten så genomfördes som tidigare beslutats på 2016 års stämma en dammbindande behandling av golvet i garaget.

Under hösten har vilstolar installerats i entréerna.

Åtgärder av anmärkningar från tidigare slut- och efterbesiktning har väsentligen slutförts under hösten. Den 5-åriga garantibesiktningen genomfördes i slutet på 2017. Åtgärdandet av anmärkningarna kommer att fortgå första halvåret 2018.

Under året har möten hållits med övriga grannföreningar på Dalénum i syfte att förbättra samarbetet, jämföra kostnader och entreprenörer samt samordna säkerhetsarbetet genom grannsamverkan.

Vi för en diskussion med en försäkringsmäklare som ska lämna offert inför vår försäkrings förfallodag i maj/juni 2018.

Föreningen har fem lån hos SEB om totalt drygt 52 msek. Ett lån på 9,7 msek med fast ränta på 2,8 procent ränta löpte ut 30 oktober 2017 och har omförhandlats till ett lån med två års fast ränta på 0,69 procent. De övriga fyra lånen har rörlig ränta - två lån med 7 dagars Stibor och två med 3 mån Stibor. Det låga ränteläget under innevarande år har medfört att utfallet på totala räntekostnader för året understeg budgeterat belopp med drygt 150 tsek.

Vid årsstämman 2017 beslöts att 1,5 - 2 msek av föreningens överskottslikviditet skulle användas till amortering av ett av föreningens lån i slutet av december 2017 - amortering gjordes med 2 msek.

Vid en extrastämma den 11 juni 2017 samt den 15 november 2017 fattades beslut om ändring av stadgarna.

Föreningen har under året dels haft en mingelfest i början av sommaren och dels en höstfest i november på Lidingö Saluhall med mat, dryck och frågesport. Båda festerna var väl besökta och var mycket uppskattade.

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 2018 visar ett uthålligt positivt kassaflöde varför ingen förändring av årsavgifterna kommer att ske tillsvärdare.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	4 583 542	4 300 836	4 588 307	4 275 286
Resultat efter finansiella poster	kr	721 687	314 143	344 239	-73 144
Soliditet	%	87	86	86	85
Likviditet	%	138	151	167	126
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	626	626	626	626
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	9 196	9 597	9 911	10 138
Genomsnittlig skuldränta	%	0,83	1,19	1,90	2,44
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrätt	kr	94	82	66	73

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	447 469	1 244 504	314 143
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-44 439	44 439	
Balansering av föregående års resultat				314 143	-314 143
Årets resultat					<u>721 687</u>
Belopp vid årets utgång	136 337 000	210 003 000	903 030	1 103 086	721 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 103 086
Årets resultat	721 687
	<u>1 824 773</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
I ny räkning balanseras	1 324 773
	<u>1 824 773</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	721 687
Dispositioner	-500 000
	<u>221 687</u>

Årets resultat efter dispositioner

221 687

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 403 030

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 583 542	4 300 836
Övriga rörelseintäkter	3	0	45 498
Summa rörelseintäkter		4 583 542	4 346 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 839 132	-1 717 578
Periodiskt underhåll	5	0	-44 439
Övriga externa kostnader	6	-131 981	-143 073
Arvoden och personalkostnader	7	-86 571	-128 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 373 297	-1 352 344
Summa rörelsekostnader		-3 430 981	-3 386 299
Rörelseresultat		1 152 561	960 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 148	18 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 022	-664 320
Summa finansiella poster		-430 874	-645 892
Resultat efter finansiella poster		721 687	314 143
Årets resultat		721 687	314 143
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		721 687	314 143
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	44 439
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		221 687	-141 418

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	401 029 561	402 271 525
Inventarier, verktyg och installationer	10	21 200	47 772
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>401 050 761</u>	<u>402 319 297</u>
Summa anläggningstillgångar		401 050 761	402 319 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45	0
Övriga fordringar	11	32 556	81 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 356	38 132
Klientmedel i SHB		1 456 497	2 026 718
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 529 454</u>	<u>2 146 652</u>
Summa omsättningstillgångar		1 529 454	2 146 652
Summa tillgångar		402 580 215	404 465 949

AF

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		346 340 000	346 340 000
Fond för yttre underhåll		903 030	447 469
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>347 243 030</u>	<u>346 787 469</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 103 086	1 244 504
Årets resultat		721 687	314 143
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 824 773</u>	<u>1 558 647</u>
Summa eget kapital		349 067 803	348 346 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	52 400 000	54 700 000
Summa långfristiga skulder		<u>52 400 000</u>	<u>54 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		83 920	158 539
Skatteskulder		3 875	3 875
Övriga skulder	14	252 200	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 417	707 419
Summa kortfristiga skulder		<u>1 112 412</u>	<u>1 419 833</u>
Summa eget kapital och skulder		402 580 215	404 465 949

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)
Inventarier	5 år	(t.o.m. år 2017 resp 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, telefoni 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

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 589 212	3 589 212
Bredband, telefoni, TV	158 400	158 400
Vattenavgifter	73 380	76 575
Hyror parkering	750 000	750 000
Övriga hyrestillägg	2 400	1 000
Övriga intäkter	11 150	24 750
Brutto	4 584 542	4 599 937
Avgiftsfri månad	0	-299 101
Hyresförluster vakanser parkering	-1 000	0
Summa nettoomsättning	<u>4 583 542</u>	<u>4 300 836</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Försäkringsersättning	0	45 498
Summa övriga rörelseintäkter	0	45 498

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	515 302	416 842
Reparationer, löpande underhåll	88 762	137 859
Elavgifter	183 973	199 629
Uppvärmning	540 792	467 468
Vatten och avlopp	80 302	90 152
Renhållning	122 533	117 438
Försäkringar	41 303	28 782
Avgift till gemensamhetsanläggning	30 000	30 000
Bredband, telefoni, TV	158 105	158 387
Övriga fastighetskostnader	26 061	19 021
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 000	52 000
Summa driftskostnader	<u>1 839 133</u>	<u>1 717 578</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Filterbyte	0	44 439
Summa periodiskt underhåll	0	44 439

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 245
Förbrukningsinventarier	3 949	10 819
Kontorsmaterial	1 029	1 034
Kommunikation	4 420	4 357
Porto	280	952
Revision	12 000	11 700
Föreningsmöten	11 693	8 663
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 755	72 230
Övriga förvaltningskostnader	4 325	4 799
Konsultarvoden	5 163	13 625
Övriga externa tjänster	9 070	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 297	4 950
Övriga externa kostnader	0	8 699
Summa övriga externa kostnader	131 981	143 073

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse*	70 000	99 200
Sociala kostnader	16 571	29 665
Summa arvoden, personalkostnader	86 571	128 865

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

Not 8 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 061	18 361
Övriga ränteintäkter	87	67
Summa finansiella intäkter	15 148	18 428

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	156 383 815	156 331 250
Inköp/Aktiveringar	104 760	52 565
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 488 575	156 383 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 112 290	-2 786 518
Årets avskrivningar	-1 346 724	-1 325 772
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 459 014	-4 112 290
Utgående planenligt värde	<u>151 029 561</u>	<u>152 271 525</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000 000	250 000 000
Utgående planenligt värde	250 000 000	250 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>401 029 561</u>	<u>402 271 525</u>
Taxeringsvärde		
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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	132 861	132 861
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 861	132 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 088	-58 516
Årets avskrivningar	-26 573	-26 572
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 661	-85 088
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>21 200</u>	<u>47 773</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	12
Fordran varmvatten	30 556	34 561
Övriga fordringar	2 000	47 229
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>32 556</u>	<u>81 802</u>

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	0,31	Stibor 7 dgr	11 630 000
SE-Banken Bolån	0,37	Stibor 3 mån	10 630 000
SE-Banken Bolån	0,31	Stibor 7 dgr	11 120 000
SE-Banken Bolån	0,46	Stibor 3 mån	9 660 000
SE-Banken Bolån	0,69	2019-10-28	9 660 000
Summa:			52 700 000
Avgår kortfristig del			-300 000
Summa skulder till kreditinstitut			52 400 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			51 200 000

Not 13 Ställda säkerheter

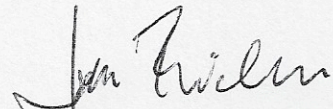
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>

AB

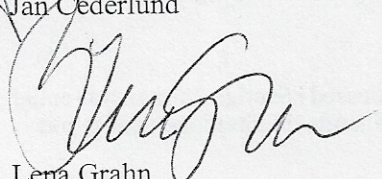
Not 14 Övriga skulder

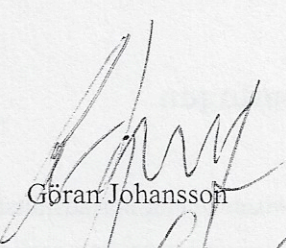
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld entreprenör	250 000	250 000
Skulder till MBF	2 200	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>252 200</u>	<u>250 000</u>

Lidingö 2018-05-08


Jan Bäckvall
Ordförande


Jan Cederlund

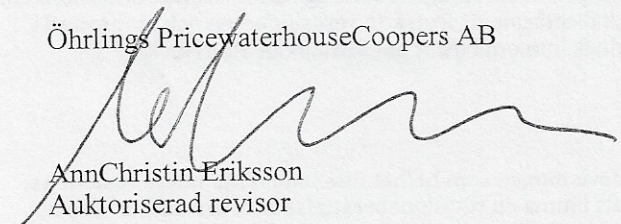

Lena Grahn


Göran Johansson


Stefan Källander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandparken Dalénum för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

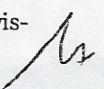
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.





- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandparken Dalénum för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 8 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', written over a horizontal line.

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor