

BRF SÖDRA EKEN

Org nr 769625-6432

ÅRSREDOVISNING

2016-01-01 – 2016-12-31

8

Styrelsen för Brf Södra Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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 skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 1 oktober 2014 förvärvat fastigheten Kållandsö 3 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 20 januari 2015.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 574 m². Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser varav fyra handikappplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Kållandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoar tillsammans med Kållandsö 2 och Kållandsö 4 (Brf Norra Eken och AB Familjebostäder) samt Kållandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl ledningar och dagvattensystem tillsammans med Kållandsö 2 (Brf Norra Eken).

Föreningens andelstal för GA:1 är fastställda till 488/1 114 och för GA:2 är andelstalen fastställda till 8/38. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en avgift på 21 300 kronor per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas kostnader i enlighet med paragraf angående **Gemensamhetsanläggning** i köpekontraktet.



Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns ett servitut avseende underjordiska ledningar.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 719 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottningsavtal och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Entreprenören

Avräkning skedde per den 30 juni 2016, efter att fastigheten slutbesiktigats i maj.

Balkonginglasning

Föreningen ansökte om, och beviljades, bygglov för balkonginglasning. Arbetet påbörjades under december 2016.

B

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 oktober 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 oktober 2014.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 738 750 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	209 680 000	Insatser	94 750 000
Likviditetsreserv	65 000	Upplåtelseavgifter	64 995 000
		Lån	50 000 000
Summa	209 745 000		209 745 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 209 680 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har nio (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning den 11 maj 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	111
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	110

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2016 haft följande sammansättning:

Jenny Insulander	Ledamot	Ordförande
Benny Klang	Ledamot	
Leif Isaksson	Ledamot	
Thomas Flygare	Ledamot	
Peter Jahnmatz	Suppleant	
Kerstin Björk	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Göran Olsson, Jan-Olof Sjöholm, Jeanette Walldén, Faraj Abu Iseifan och Ragnar Wedin ur styrelsen.



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

Styrelsen har under året hållit tio (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Lissie Gustavsson Sammankallande
Rehaza Vithanage

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2014

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	266
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>636</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	902
Årets amorteringar tkr	<u>-739</u>
Årets likvidöverskott tkr	163

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	2 084
Resultat efter finansiella poster tkr	266
Soliditet %	76
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	45 703
Lån per m ² boarea kr	10 770
Genomsnittlig skuldränta %	1,31
Fastighetens belåningsgrad %	23

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

B

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 305 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	20 445 000	64 995 000	
Årets resultat			266 401
Belopp vid årets utgång	94 750 000	64 995 000	266 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	266 401
Totalt	266 401
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	68 610
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	197 791
Totalt	266 401

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

B

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2016

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 083 680
Summa rörelseintäkter		2 083 680

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-504 151
Övriga externa kostnader	Not 4	-306 267
Personalkostnader	Not 5	-49 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-635 786
Summa rörelsekostnader		-1 495 933

RÖRELSERESULTAT

587 746

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	749
Räntekostnader och liknande resultatposter	-322 094
Summa finansiella poster	-321 345

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

266 401

ÅRETS RESULTAT

266 401

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskifte efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 juni 2016 t.o.m. den 31 december 2016.

3

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	209 044 214	0
Pågående byggnation	0	195 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar	209 044 214	195 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	209 044 214	195 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	400
Övriga fordringar Not 8	968 360	332 960
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	67 497	0
Summa kortfristiga fordringar	1 035 857	333 360
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	24 308 313
Summa kassa och bank	0	24 308 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 035 857	24 641 673
SUMMA TILLGÅNGAR	210 080 071	219 641 673

B

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 745 000	74 305 000
Summa bundet eget kapital		159 745 000	74 305 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		266 401	0
Summa fritt eget kapital		266 401	0
SUMMA EGET KAPITAL		160 011 401	74 305 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	145 000 000
Skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	47 783 750	0
Summa långfristiga skulder		47 783 750	145 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	1 477 500	0
Leverantörsskulder		58 570	0
Skatteskulder		123 200	0
Övriga skulder		0	160 854
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	625 650	175 819
Summa kortfristiga skulder		2 284 920	336 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 080 071	219 641 673

8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad

120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



Not 2 NETTOOMSÄTTNING

2016

Årsavgifter	1 817 451
Hyror parkering	118 547
Bredbandsintäkter	101 640
Varmvattenintäkter	43 048
Avgift andrahandsuthyrning	2 952
Öresutjämning	42

2 083 680

Not 3 DRIFTKOSTNADER

2016

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	176 458
Mattvätt/Hyrmattor	9 696
Serviceavtal	9 616

195 770

Taxebundna kostnader

El	109 223
Värme	123 590
Vatten	37 917
Sophämtning/renhållning	13 492

284 222

Övriga driftkostnader

Försäkring	11 734
Samfällighetsavgift	12 425

24 159

TOTALT DRIFTKOSTNADER

504 151

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2016

Kreditupplysning	434
Tele- och datakommunikation	101 015
Revisionsarvode extern revisor	17 333
Förvaltningsarvode	40 980
Entreprenören enligt avtal	136 888
Administration	9 617

306 267

B

Not 5 PERSONALKOSTNADER

2016

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	37 840
Sociala kostnader	11 889
	49 729

Not 6 AVSKRIVNINGAR

2016

Byggnad	635 786
	635 786

	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	195 000 000	90 000 000
Inköp	14 680 000	105 000 000
Omklassificering	-57 091 360	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 588 640	195 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	635 786	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	635 786	0
Utgående restvärde enligt plan	151 952 854	195 000 000
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	57 091 360	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 091 360	0
Utgående restvärde enligt plan	57 091 360	0
Totalt bokfört värde för byggnad och mark	209 044 214	195 000 000
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	
Taxeringsvärde mark	21 200 000	
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	87 200 000	
Lokaler	0	



Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	123 734	0
	Klientmedel hos SBC	844 626	332 960
		968 360	332 960

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31
	Försäkring	18 707
	Triple Play	14 290
	Varmvattenintäkter	34 501
		67 498

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,760 %	14 350 000	0	2019-04-12
	Swedbank	0,980 %	14 994 750	0	2020-04-13
	Swedbank	1,190 %	9 996 500	0	2021-04-12
	Swedbank	1,790 %	9 920 000	0	2024-04-12
	Summa skulder till kreditinstitut		49 261 250	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 477 500	0	
			47 783 750	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 873 750 kr.

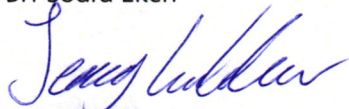
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER		
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000



Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	22 709	0
	Värme	38 923	0
	Vatten	37 917	0
	Sophämtning	5 500	0
	Extern revisor	45 500	0
	Arvoden	44 300	0
	Sociala avgifter	13 919	0
	Ränta	96 693	0
	Gemensamhetsanläggning	12 425	0
	Förutbetalda avgifter	307 764	175 819
		625 650	175 819

Stockholm den 27/2 2017

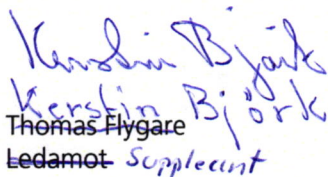
Brf Södra Eken



Jenny Insulander
Ordförande



Benny Klang
Ledamot



Thomas Flygare
~~Ledamot~~ Suppleant



Leif Isaksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Eken, org.nr 769625-6432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2016.

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 2016 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 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 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 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 ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 Södra Eken för år 2016 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 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 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 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.

Stockholm den 3 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella Bladh'.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor