

BRF Norra Eken

Org nr 769625-6499

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

1 januari 2016 – 31 december 2016

Styrelsen för Brf Norra Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2016 t.o.m. den 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 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kållandsö 2 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 44 bostadsrättslägenheter, total boarea 2 897 kvm. Föreningen disponerar över 30 öppna parkeringsplatser varav tre är handikappanpassade med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

GA:1 Körbana, belysningsstolpar och trottoar, gemensam med Kållandsö 3 (Brf Södra Eken) och Kållandsö 4 (AB Familjebostäder).

GA:2 Körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattenledningar, gemensam med Kållandsö 3 (Brf Södra Eken).

Andelstalen för GA:1 är fastställda till 373/1114. Andelstalen för GA:2 är fastställda till 30/38.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförening eller samfällighetsförening.

Föreningen kommer fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen debiteras en särskild avgift om 40 650 kr per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Väsentliga servitut

1. Servitut avseende underjordiska ledningar för ändamålet starkström, belastar Kållandsö 2.
2. Kommande servitut avseende underjordiska ledningar, belastar Kållandsö 2.



#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> 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) var 710 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

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 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

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

#### **Förvaltning**

##### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottningsavtal, lekplatsbesiktning, hisservice, hissbesiktning, serviceavtal sopkasun och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

##### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är Valvet AB.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### ***Föreningens ekonomi***

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 620 000 kronor (155 000 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 12.

Under året har sex (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Valvet AB avseende ekonomisk förvaltning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 69 (70).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 2 maj 2016 haft följande sammansättning:

Tomas Wikström	Ledamot	Ordförande
Aura Baila	Ledamot	
Ida Dogan Inenheim	Ledamot	
Henrik Grönberg	Ledamot	
Ann-Charlotte Ljungqvist	Suppleant	Avgått pga flytt
Tom Sandström	Suppleant	
Jan-Olov Rydell	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit nio (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Britta Nordström  
Anette Enhager

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2015.

B

## Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-36	10
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>805</u>	<u>403</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	796	413
Årets amorteringar tkr	<u>-775</u>	<u>-155</u>
Årets likvidöverskott tkr	21	258

## Nyckeltal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	2 297	1 303
Resultat efter finansiella poster tkr	-36	10
Soliditet %	77	77
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	44 438	44 716
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	10 035	10 302
Genomsnittlig skuldränta %	1,89	1,85
Fastighetens belåningsgrad %	23	23

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

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

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

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	62 978 000	37 007 000	0	0	9 906
Disposition av föregående års resultat	0	0	72 425	- 62 519	-9 906
Årets resultat	0	0	0	0	-36 282
Belopp vid årets utgång	<b>62 978 000</b>	<b>37 007 000</b>	<b>72 425</b>	<b>-62 519</b>	<b>-36 282</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	- 62 519
Årets resultat	-36 282
<b>Totalt</b>	<b>-98 801</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	72 425
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-171 226
<b>Totalt</b>	<b>-98 801</b>

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

8



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 296 943	1 303 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 482	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 317 425</b>	<b>1 303 498</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-712 999	-338 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 051	-189 715
Personalkostnader	Not 6	-81 889	-34 114
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 366	-402 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 803 305</b>	<b>-965 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>514 119</b>	<b>338 232</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 518	-328 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 401</b>	<b>-328 326</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-36 282</b>	<b>9 906</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-36 282</b>	<b>9 906</b>

Resultaträkningen för 2015 speglar perioden 1 juni till och med den 31 december.

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 13	128 736 951	129 542 317
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 736 951</b>	<b>129 542 317</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>128 736 951</b>	<b>129 542 317</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 325	0
Övriga fordringar	Not 9	590 681	801 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 495	44 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>637 501</b>	<b>845 730</b>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		139 793	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>139 793</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>777 294</b>	<b>845 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 514 245</b>	<b>130 388 047</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 985 000	99 985 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	72 425	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 057 425</b>	<b>99 985 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-62 519	0
Årets resultat		-36 282	9 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-98 801</b>	<b>9 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 958 624</b>	<b>99 994 906</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	28 450 000	29 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 450 000</b>	<b>29 225 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	620 000	620 000
Leverantörsskulder		45 580	29 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	440 041	518 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 105 621</b>	<b>1 168 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 514 245</b>	<b>130 388 047</b>

B



## **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.

Styrelsen har ansett 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
---------	--------

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### **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.

*B*

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter	1 980 823	1 132 102
	Hyror parkering	142 800	78 350
	Bredbandsintäkter	116 160	67 760
	Varmvattenintäkter	55 410	25 310
	Elintäkter	1 744	0
	Öresutjämning	5	-24
		<b>2 296 943</b>	<b>1 303 498</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Luftfilter, betalda av medlemmar	20 482	0
		<b>20 482</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	215 000	125 416
	Snöröjning/sandning	40 650	23 713
	Mattvätt/Hyrmattor	23 251	0
	Gemensamma utrymmen	1 069	0
	Gård	0	716
	Serviceavtal	6 379	4 253
		<b>286 349</b>	<b>154 098</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	4 269	0
	Ventilation	21 283	0
	Hiss	3 720	0
		<b>29 272</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	101 567	49 869
	Värme	212 295	92 271
	Vatten	54 199	23 167
	Sophämtning/renhållning	15 112	13 068
		<b>383 173</b>	<b>178 375</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 205	6 281
		<b>14 205</b>	<b>6 281</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>712 999</b>	<b>338 754</b>

8

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	114 881	68 820
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 000
	Föreningskostnader	3 600	3 600
	Förvaltningsarvode	67 500	39 375
	Förvaltningsarvoden övriga	0	53 271
	Administration	2 070	1 230
	Korttidsinventarier	0	11 419
		<b>203 051</b>	<b>189 715</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	63 041	25 958
	Sociala kostnader	18 848	8 156
		<b>81 889</b>	<b>34 114</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	805 366	402 683
		<b>805 366</b>	<b>402 683</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8</b> BYGGNADER		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	96 643 920	0
Omklassificering	0	129 945 000
Omklassificering till mark	0	-33 301 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 643 920</b>	<b>96 643 920</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-402 683	0
Årets avskrivningar	-805 366	-402 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 208 049</b>	<b>-402 683</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>95 435 871</b>	<b>96 241 237</b>
<b>Mark</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	33 301 080	0
Omklassificering	0	33 301 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 301 080</b>	<b>33 301 080</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>33 301 080</b>	<b>33 301 080</b>
<b>Totalt bokfört värde för byggnad och mark</b>	<b>128 736 951</b>	<b>129 542 317</b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	12 000 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	55 400 000	51 000 000
Lokaler	0	0
<b>Not 9</b> ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattekonto	1	0
Klientmedel hos SBC	590 680	801 527
	<b>590 681</b>	<b>801 527</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	1 210	900
	Tele- och datakommunikation	19 069	19 066
	Vattenintäkter	22 216	24 237
		<b>42 495</b>	<b>44 203</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	72 425	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>72 425</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>
	Nordea	2,490 %	9 925 000	9 987 500
	Nordea	1,160 %	9 220 000	9 870 000
	Nordea	1,880 %	9 925 000	9 987 500
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 070 000</b>	<b>29 845 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-620 000	-620 000
			<b>28 450 000</b>	<b>29 225 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 970 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000


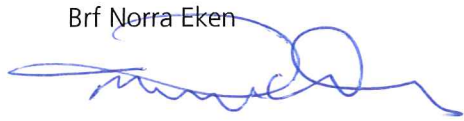
8



Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	11 987	10 789
	Värme	29 106	26 104
	Vatten	83 366	29 167
	Sophämtning	0	4 210
	Extern revisor	20 000	42 500
	Arvoden	44 500	25 958
	Sociala avgifter	13 980	8 156
	Ränta	22 528	161 417
	Snöröjning GA	64 363	23 713
	Förutbetalda avgifter	150 211	186 392
		<b>440 041</b>	<b>518 406</b>

Farsta den 22 3 2017


Brf Norra Eken



Tomas Wikström  
Ordförande

Ida Dogan Ineheim  
Ledamot

  
Henrik Grönberg  
Ledamot

  
Aura Barla  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2017.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Eken, org.nr 769625-6499

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra 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 revisionssed 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 Norra Eken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 2 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor