

Styrelsen för Brf Södra Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte 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 3 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 574 m<sup>2</sup>. 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).

#### Väsentliga servitut

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

#### 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 2017 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 719 kr/m<sup>2</sup>.

9

#### *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 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

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, taksiktningsavtal 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 gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

På extrastämman i oktober så beslutades att ta en del av det ena cykelrummet i anspråk för att bygga 10 st förråd á 3 m<sup>2</sup> vardera.

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 477 500 kronor (738 750 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 11.

Under året har åtta (nio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

##### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har under hösten tecknat avtal med SBC avseende ekonomisk förvaltning med start 2018-01-01.

##### *Planerad verksamhet för kommande år*

Under maj månad kommer garantibesiktning av fastigheten att utföras.

Föreningen kommer under året att teckna nytt avtal avseende teknisk förvaltning, då avtalet med JM AB löper ut 2018-06-30.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 106 (110).

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 4 april 2017 haft följande sammansättning:

|                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| Jenny Insulander | Ledamot   | Ordförande |
| Benny Klang      | Ledamot   |            |
| Leif Isaksson    | Ledamot   |            |
| Thomas Flygare   | Ledamot   |            |
| Kerstin Björk    | Suppleant |            |
| Göran Ahlforn    | Suppleant |            |

Vid föreningsstämman avgick Peter Jahnmatz ur styrelsen.

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

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

Under året har extra föreningsstämma hållits den 16 oktober 2017 där det beslutades om stadgeändring (andra läsningen), fortsatt arbete med laddstolpar samt byggnation av förråd i cykelrum.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2014.

## Flerårsöversikt

|  | <u>2017</u>   | <u>2016</u> |
|--|---------------|-------------|
| Resultat enligt resultaträkningen tkr        | 332           | 266         |
| Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr | <u>1 272</u>  | <u>636</u>  |
| Resultat exkl. avskrivningar tkr             | 1 604         | 902         |
| Årets amorteringar tkr                       | <u>-1 478</u> | <u>-739</u> |
| Årets likvidöverskott tkr                    | 126           | 163         |

### Nyckeltal

|   | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                       | 3 597       | 2 084       |
| Resultat efter finansiella poster tkr                     | 332         | 266         |
| Soliditet %   | 77          | 76          |
| Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr | 45 425      | 45 703      |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea kr                          | 10 447      | 10 770      |
| Genomsnittlig skuldränta %                                | 1,12        | 1,31        |
| 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.

B



## Förändringar i eget kapital

|   | <u>Medlemsinsatser</u> |                         | Fond för<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
|   | Inbetalda<br>insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter |                             |                        |                   |
| Belopp vid årets<br>ingång                | 94 750 000             | 64 995 000              | 0                           | 0                      | 266 401           |
| Disposition av föregående<br>års resultat | 0                      | 0                       | 68 610                      | 197 791                | -266 401          |
| Årets resultat                            | 0                      | 0                       | 0                           | 0                      | 331 792           |
| Belopp vid årets<br>utgång                | <b>94 750 000</b>      | <b>64 995 000</b>       | <b>68 610</b>               | <b>197 791</b>         | <b>331 792</b>    |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 197 791        |
| Årets resultat      | 331 792        |
| <b>Totalt</b>       | <b>529 583</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|  |         |
|--|---------|
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) | 114 350 |
| Balanseras i ny räkning  | 415 233 |

|               |                |
|---------------|----------------|
| <b>Totalt</b> | <b>529 583</b> |
|---------------|----------------|

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017              | 2016              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 597 349         | 2 083 680         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 597 349</b>  | <b>2 083 680</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 3 | -1 068 245        | -504 151          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 4 | -276 526          | -306 267          |
| Personalkostnader                                | Not 5 | -102 799          | -49 729           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 6 | -1 271 572        | -635 786          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 719 142</b> | <b>-1 495 933</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>878 208</b>    | <b>587 746</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 111               | 749               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -546 527          | -322 094          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-546 416</b>   | <b>-321 345</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>331 792</b>    | <b>266 401</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>331 792</b>    | <b>266 401</b>    |

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från slutavräkningen och framåt, dvs. fr. o. m. den 1 juni 2016 t.o.m. den 31 december 2016.



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |           | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                         |           |                    |                    |
| Materiella anläggningstillgångar              |           |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 7, 12 | 207 772 642        | 209 044 214        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>207 772 642</b> | <b>209 044 214</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>207 772 642</b> | <b>209 044 214</b> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                         |           |                    |                    |
| Kortfristiga fordringar                       |           |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 72                 | 0                  |
| Övriga fordringar                             | Not 8     | 869 604            | 968 360            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9     | 70 380             | 67 498             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>940 056</b>     | <b>1 035 857</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>940 056</b>     | <b>1 035 857</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>208 712 698</b> | <b>210 080 071</b> |

✓

B

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL                                   |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 159 745 000        | 159 745 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 68 610             | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>159 813 610</b> | <b>159 745 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | 197 791            | 0                  |
| Årets resultat                                 |           | 331 792            | 266 401            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>529 583</b>     | <b>266 401</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>160 343 193</b> | <b>160 011 401</b> |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                           |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 46 306 250         | 47 783 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>46 306 250</b>  | <b>47 783 750</b>  |
| KORTFRISTIGA SKULDER                           |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 1 477 500          | 1 477 500          |
| Leverantörsskulder                             |           | 60 117             | 58 570             |
| Skatteskulder                                  |           | 0                  | 123 200            |
| Övriga skulder                                 |           | 15 534             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 510 104            | 625 650            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 063 255</b>   | <b>2 284 920</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>208 712 698</b> | <b>210 080 071</b> |

**Not 1** REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.  
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.

**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.

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                | 3 115 631        | 1 817 451        |
|              | Hyror parkering            | 203 200          | 118 547          |
|              | Bredbandsintäkter          | 174 240          | 101 640          |
|              | Varmvattenintäkter         | 97 238           | 43 048           |
|              | Avgift andrahandsuthyrning | 4 428            | 2 952            |
|              | Fakturerade kostnader      | 2 550            | 0                |
|              | Öresutjämning              | 63               | 42               |
|              |                            | <b>3 597 349</b> | <b>2 083 680</b> |



| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>         | <b>2017</b>      | <b>2016</b>    |
|--------------|-------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>    |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad | 302 500          | 176 458        |
|              | Mattvätt/Hyrmattor            | 38 640           | 9 696          |
|              | Gemensamma utrymmen           | 7 356            | 0              |
|              | Gård                          | 6 824            | 0              |
|              | Serviceavtal                  | 13 294           | 9 616          |
|              | Förbrukningsmateriel          | 21 750           | 0              |
|              |                               | <b>390 364</b>   | <b>195 770</b> |
|              | <b>Reparationer</b>           |                  |                |
|              | Lås                           | 260              | 0              |
|              | VVS                           | 3 800            | 0              |
|              | Balkonger/altaner             | 8 700            | 0              |
|              | Garage/parkering              | 3 800            | 0              |
|              |                               | <b>16 560</b>    | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>   |                  |                |
|              | El                            | 205 773          | 109 223        |
|              | Värme                         | 281 459          | 123 590        |
|              | Vatten                        | 104 068          | 37 917         |
|              | Sophämtning/renhållning       | 27 383           | 13 492         |
|              |                               | <b>618 683</b>   | <b>284 222</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>  |                  |                |
|              | Försäkring                    | 20 450           | 11 735         |
|              | Samfällighetsavgift           | 22 188           | 12 425         |
|              |                               | <b>42 638</b>    | <b>24 160</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>  | <b>1 068 245</b> | <b>504 151</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 0              | 434            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 173 567        | 101 015        |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 12 000         | 17 333         |
|              | Föreningskostnader              | 1 500          | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 2 046          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 70 252         | 40 981         |
|              | Administration                  | 2 855          | 9 618          |
|              | Korttidsinventarier             | 14 306         | 0              |
|              | Övriga driftskostnader          | 0              | 136 888        |
|              |                                 | <b>276 526</b> | <b>306 267</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                         | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>           |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>          |                    |                    |
|              | Styrelse   | 80 400             | 37 840             |
|              | Sociala kostnader                                | 22 399             | 11 889             |
|              |  | <b>102 799</b>     | <b>49 729</b>      |
| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                             | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
|              | Byggnad  | 1 271 572          | 635 786            |
|              |  | <b>1 271 572</b>   | <b>635 786</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER</b>                                 | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>  |
|              | <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | 152 588 640        | 195 000 000        |
|              | Inköp  | 0                  | 14 680 000         |
|              | Omklassificering                                 |                    | -57 091 360        |
|              | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>152 588 640</b> | <b>152 588 640</b> |
|              | <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>       | 635 786            | 0                  |
|              | Årets avskrivningar                              | 1 271 572          | 635 786            |
|              | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>1 907 358</b>   | <b>635 786</b>     |
|              | <b>Utgående restvärde enligt plan</b>            | <b>150 681 282</b> | <b>151 952 854</b> |
|              | <b>Mark</b>                                      |                    |                    |
|              | <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | 57 091 360         | 0                  |
|              | Omklassificering                                 | 0                  | 57 091 360         |
|              | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>57 091 360</b>  | <b>57 091 360</b>  |
|              | <b>Totalt bokfört värde för byggnad och mark</b> | <b>207 772 642</b> | <b>209 044 214</b> |
|              | <b>Taxeringsvärdets fördelning</b>               |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                           | 66 000 000         | 66 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                              | 21 200 000         | 21 200 000         |
|              |  | <b>87 200 000</b>  | <b>87 200 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>              |                    |                    |
|              | Bostäder   | 87 200 000         | 87 200 000         |
|              | Lokaler  | 0                  | 0                  |
|              |  | <b>87 200 000</b>  | <b>87 200 000</b>  |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

| <b>Not 8</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 494               | 123 734           |
|              | Klientmedel hos SBC      | 869 110           | 844 626           |
|              |                          | <b>869 604</b>    | <b>968 360</b>    |

| <b>Not 9</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Försäkring  | 19 174            | 18 707            |
|              | Triple Play   | 14 280            | 14 290            |
|              | Varmvattenintäkter                                      | 36 926            | 34 501            |
|              |   | <b>70 380</b>     | <b>67 498</b>     |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 68 610            | 0                 |
|               | Ianspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | Ianspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>68 610</b>     | <b>0</b>          |





| Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT             |                         |                      |                      |                          |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
|  | Räntesats<br>2017-12-31 | Belopp<br>2017-12-31 | Belopp<br>2016-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
| Swedbank                                       | 0,760 %                 | 13 050 000           | 14 350 000           | 2019-04-12               |
| Swedbank                                       | 0,980 %                 | 14 984 250           | 14 994 750           | 2020-04-13               |
| Swedbank                                       | 1,190 %                 | 9 989 500            | 9 996 500            | 2021-04-12               |
| Swedbank                                       | 1,790 %                 | 9 760 000            | 9 920 000            | 2024-04-12               |
| Summa skulder till kreditinstitut              |                         | 47 783 750           | 49 261 250           |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -1 477 500           | -1 477 500           |                          |
|  |                         | 46 306 250           | 47 783 750           |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 396 250 kr.

| Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER |  | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar    |  | 50 000 000 | 50 000 000 |

| Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER |  | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--|------------|------------|
| El  |  | 19 098     | 22 709     |
| Värme   |  | 40 448     | 38 923     |
| Vatten  |  | 0          | 37 917     |
| Sophämtning   |  | 5 200      | 5 500      |
| Extern revisor                                      |  | 20 000     | 45 500     |
| Arvoden   |  | 67 200     | 44 300     |
| Sociala avgifter                                    |  | 21 114     | 13 919     |
| Ränta   |  | 94 431     | 96 693     |
| Avgifter och hyror                                  |  | 231 075    | 307 764    |
| Gemensamhetsanläggning                              |  | 11 538     | 12 425     |
|   |  | 510 104    | 625 650    |



**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

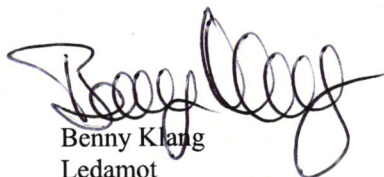
---

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i Förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Farsta den 21/2 2018  
Bostadsrättsföreningen Södra Eken



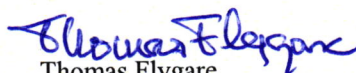
Jenny Insulander  
Ordförande



Benny Klang  
Ledamot



Leif Isaksson  
Ledamot



Thomas Flygare  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3. 2018.

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 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 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. 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 eventuella 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 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 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 16 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor