

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sten Morgan Kenneth Essen-Möller	Ordförande	
Nina Krivosija	Sekreterare	Fr o m 2019-04-17
Victor Filip Mauritz Pettersson	Kassör	Fr o m 2019-04-17
Sami Petteri Jokinen	Ledamot	
Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde	Ledamot	
Nils Daniel Röshoff	Ledamot	T o m 2019-04-17 sedan suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor Per Andersson

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 5	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

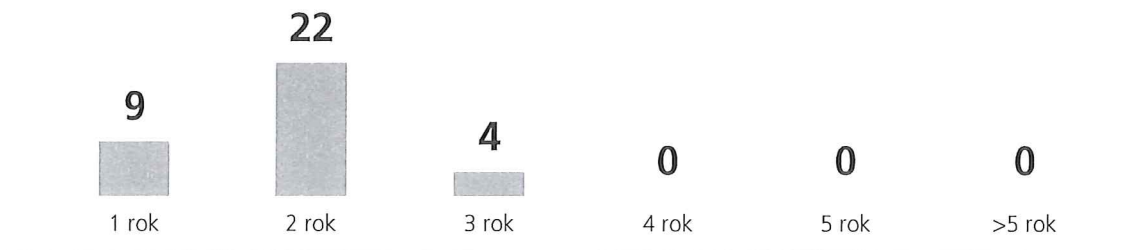
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 894 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fransförlängning	101 m ²	2021-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

10

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Målning yttertak	2018	
Nytt gruppavtal ip-tv	2018	
Byte stuprör	2017	
Elmätare, gruppavtal för el	2017	
Rensning av vind	2016	Föreningen städdag
Spolning av stammar	2016 - 2021	
Nya lampor i trapphusen	2016	
Ny toalettstol i källaren	2016	Jensen Drift
Fiberinstallation/Bredband	2015	TMK Data / Ownit
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av ytterdörrar	2014	
Målning av tvättstuga	2014	
Byte av koddosor i entréer	2013	
Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan	2013	
Målning av nedre fasad	2012	Utfört av styrelsen.
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Målning källare	2012 - 2010	Utfört av styrelsen.
Byte av stamventiler	2012	AB Solvo VVS & ISOL
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Byte el och belysning: Källare	2010	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Dränering av innergård	2009	
Renovering av fönster	2009	
Installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Stambyte	1993	
Planerat underhåll	År	
Fasadrenovering gatusidan	2020	
Beskärning träd innergård	2020	
Målning trapphus Rödabergsgatan	2020	
Ytbehandling entréportar	2021	
Ytbehandling portar innergård	2021	
Nytt gruppavtal bredband	2021	
Källarfönster målning	2021	
Slipa entrégolv	2022	
Elcentral byte	2023	
Fönster, renovering/målning	2023	
Källare, målning av väggar	2023	
Fjärrvärme uc renovering	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
IP TV	Ownit
Bredband via fibernät	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Excelencia AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Jensen Drift AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift AB

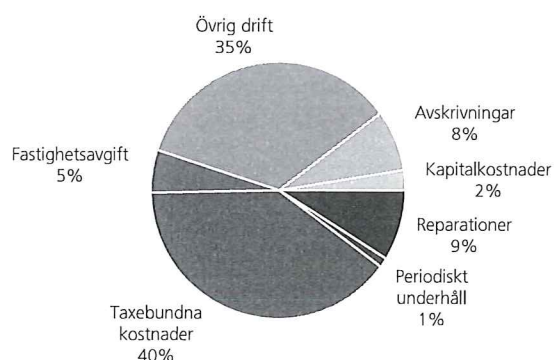
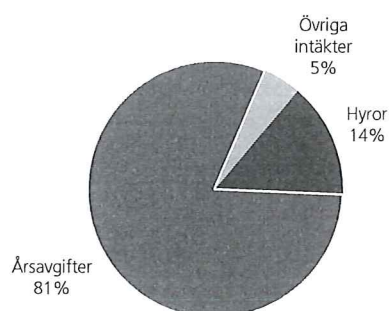
ms

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 031 012	1 392 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 438 866	1 377 249
Finansiella intäkter	1 525	1 574
Minskning kortfristiga fordringar	4 608	135
Ökning av kortfristiga skulder	2 722	19 136
	1 447 721	1 398 094
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 201 131	1 694 447
Finansiella kostnader	33 889	39 292
Minskning av långfristiga skulder	19 500	26 000
	1 254 520	1 759 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 224 213	1 031 012
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	193 201	-361 645

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning januari

Inköp Digitalbokningstavla tvättstugan

Matavfallshantering/Sophantering

Installation rörelsesensor och armatur i källaren

Upprustning av innegård, inköp av nya möbler, belysning m.m.

Städdag i oktober.

Energibesiktning.

Renovering av vindsfönster Rödabergsgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	579	579	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 068	2 008	1 999	1 930
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 522	1 532	1 546	1 559
Elkostnad/m ² totalyta	68	69	55	19
Värmekostnad/m ² totalyta	149	154	149	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	20	20	20
Soliditet (%)	30	28	35	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	-458	-622	85
Nettoomsättning (tkr)	1 439	1 367	1 324	1 292

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m² bostäder och 101 m² lokaler.

MS

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	244 009	0	0	244 009
Fond för yttre underhåll	1 172 329	203 000	-487 284	1 456 613
S:a bundet eget kapital	1 416 338	203 000	-487 284	1 700 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-176 399	-203 000	29 069	-2 468
Årets resultat	102 073	102 073	458 215	-458 215
S:a ansamlad förlust	-74 326	-100 927	487 284	-460 683
S:a eget kapital	1 342 011	102 073	0	1 239 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	102 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	26 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
summa balanserat resultat	-74 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-74 326
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 438 866	1 367 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 175
Summa rörelseintäkter		1 438 866	1 377 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 012 722	-1 501 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 670	-156 571
Personalkostnader	Not 6	-40 738	-36 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 299	-103 299
Summa rörelsekostnader		-1 304 429	-1 797 746
RÖRELSERESULTAT		134 437	-420 497
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 525	1 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 889	-39 292
Summa finansiella poster		-32 364	-37 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 073	-458 215
ÅRETS RESULTAT		102 073	-458 215

m

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 247 538	3 350 836
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 247 538	3 350 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 247 538	3 350 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		474	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	803 395	616 749
Summa kortfristiga fordringar		803 869	616 749
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		436 941	435 468
Summa kassa och bank		436 941	435 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 240 809	1 052 216
SUMMA TILLGÅNGAR		4 488 347	4 403 053

na

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 172 329	1 456 613
Summa bundet eget kapital		1 416 338	1 700 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-176 399	-2 468
Årets resultat		102 073	-458 215
Summa fritt eget kapital		-74 326	-460 683
SUMMA EGET KAPITAL		1 342 011	1 239 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 862 343	2 416 884
Summa långfristiga skulder		2 862 343	2 416 884
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 500	484 459
Leverantörsskulder		83 464	92 258
Skatteskulder		6 947	9 851
Övriga skulder		0	813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	174 082	158 849
Summa kortfristiga skulder		283 993	746 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 488 347	4 403 053

PM

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 162 224	1 097 172
Hyrer lokaler	208 846	202 789
Elintäkter	62 327	62 935
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	4 170
Öresutjämning	43	8
	1 438 866	1 367 074

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	10 175
	0	10 175

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 072	39 528
	Fastighetsskötsel beställning	14 254	10 570
	Snöröjning/sandning	12 513	7 150
	Städning entreprenad	56 661	57 156
	Städning enligt beställning	4 062	4 200
	Mattvätt/Hyrmattor	2 975	2 975
	Sotning	6 200	0
	Hissbesiktning	3 684	4 078
	Myndighetstillsyn	0	1 695
	Gemensamma utrymmen	237	10 094
	Gård	2 611	0
	Serviceavtal	17 741	17 159
	Förbrukningsmateriel	2 730	1 522
	Brandskydd	0	5 261
		165 740	161 388
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	43 312	1 890
	Tvättstuga	0	1 441
	Vind	0	1 155
	Entré/trapphus	0	56 640
	Lås	1 648	9 505
	VVS	15 043	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 721
	Ventilation	1 750	0
	Elinstallationer	0	6 914
	Hiss	15 887	17 530
	Tak	2 131	0
	Fönster	34 838	1 620
	Skador/klotter/skadegörelse	4 852	6 085
		119 461	106 501
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	30 284
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	15 759	0
	Tak	0	457 000
		15 759	487 284
	Taxebundna kostnader		
	El	136 572	136 679
	Värme	298 074	306 852
	Vatten	42 086	49 588
	Sophämtning/renhållning	44 602	56 777
	Grovsopor	8 495	7 495
		529 829	557 391
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 459	53 779
	Kabel-TV	0	21 957
	Bredband	53 760	47 775
		110 219	123 511
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 715	65 005
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 012 722	1 501 080

m

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	501	450
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	21 875
	Föreningskostnader	5 621	3 426
	Styrelseomkostnader	969	5 000
	Fritids- och trivselkostnader	151	0
	Förvaltningsarvode	86 706	84 065
	Administration	4 544	3 347
	Korttidsinventarier	9 265	0
	Konsultarvode	3 443	30 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 120
		147 670	156 571

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 000	27 999
	Sociala kostnader	9 738	8 797
		40 738	36 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	33 263	33 263
		103 299	103 299

011

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 703 738	5 703 738
	Utgående anskaffningsvärde	5 703 738	5 703 738
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 352 901	-2 249 603
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 299	-103 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 456 200	-2 352 901
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 247 538	3 350 836
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 397 000	17 165 000
	Taxeringsvärde mark	53 355 000	34 856 000
		73 752 000	52 021 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 400 000	50 200 000
	Lokaler	2 352 000	1 821 000
		73 752 000	52 021 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 287	108 287
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 287	-108 287
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	16 122	21 029
	Skattefordran	0	175
	Klientmedel hos SBC	787 273	595 545
		803 395	616 749

PM

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 456 613	1 759 121
	Reservering enligt stadgar	203 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-487 284	-505 508
	Vid årets slut	1 172 329	1 456 613

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,170 %	458 550	458 550	2022-04-30
	Handelsbanken	1,170 %	652 886	659 386	2021-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	811 907	818 407	2021-12-01
	Handelsbanken	1,710 %	958 500	965 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 881 843	2 901 343	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 500	-484 459	
			2 862 343	2 416 884	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 784 343 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 987 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	11 000	11 000
	Ränta	3 147	2 924
	Avgifter och hyror	124 935	109 925
		174 082	158 849

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning trapphus Rödabergsgatan
	Målning fasad Torsgatan/Rödabergsgatan (gatu sidan)

M

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/2 2020



Sten Morgan Kenneth Essen-Möller
Ordförande



Nina Krivosija
Sekreterare



Victor Filip Mauritz Pettersson
Kassör



Sami Petteri Jokinen
Ledamot



Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org.nr 702000-4417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2019.

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 2019 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

PO

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2019 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.

PR

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 25 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor