

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2035.
- 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	Avgått 2021-01-03
Victor Filip Mauritz Pettersson	Kassör	
Anna Caroline Heintz	Ledamot	
Nina Krivosija	Ledamot	
Nils Daniel Röshoff	Ledamot	Ordförande from 2021-01-03
Sami Jokinen		Ledamot tom 2020-06-29
Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde	Suppleant	Ledamot tom 2020-06-29, sedan suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor Per Andersson

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

BB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

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

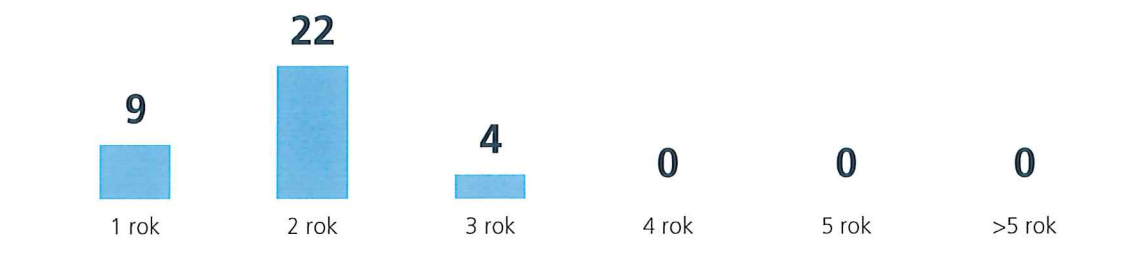
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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	2023-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

138

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

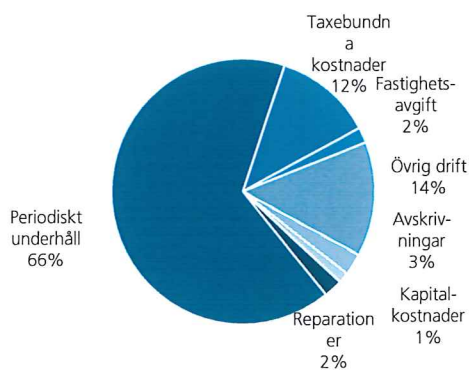
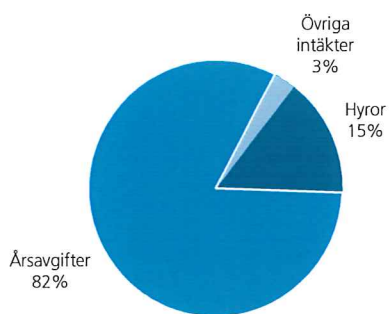
BR

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 224 213	1 031 012
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 414 253	1 438 992
Finansiella intäkter	1 452	1 525
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 482
Ökning av långfristiga skulder	2 100 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 722
	3 516 206	1 447 721
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 706 798	1 201 131
Finansiella kostnader	49 720	33 889
Ökning av kortfristiga fordringar	4 162	0
Minskning av långfristiga skulder	0	19 500
Minskning av kortfristiga skulder	23 165	0
	3 783 845	1 254 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	956 574	1 224 213
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-267 640	193 201

*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 1 429 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.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fasaden inklusive utbyte av plåtdetaljer (fönsterbleck och stuprör).

Bygge av altantrall på innergården.

Målning av trapphuset på Rödabergsgatan.

Trädbeskrning innergården.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för Elintäkter innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	614	579	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 100	2 068	2 008	1 999
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 631	1 522	1 532	1 546
Elkostnad/m ² totalyta	34	68	69	55
Värmekostnad/m ² totalyta	140	149	154	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	17	20	20
Soliditet (%)	0	30	28	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 444	102	-458	-622
Nettoomsättning (tkr)	1 403	1 439	1 367	1 324

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

BT

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	1 375 329	203 000	0	1 172 329
S:a bundet eget kapital	1 619 338	203 000	0	1 416 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-277 200	-203 000	102 199	-176 399
Årets resultat	-2 444 111	-2 444 111	-102 199	102 199
S:a ansamlad förlust	-2 721 312	-2 647 111	0	-74 200
S:a eget kapital	-1 101 974	-2 444 111	0	1 342 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 444 111
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-74 326
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
summa balanserat resultat	-2 721 437

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 172 328
-1 549 109

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

MR

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 402 703	1 438 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 550	0
Summa rörelseintäkter		1 414 253	1 438 992

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 472 588	-1 012 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 217	-147 670
Personalkostnader	Not 6	-45 993	-40 738
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 299	-103 299
Summa rörelsekostnader		-3 810 097	-1 304 429

RÖRELSERESULTAT

-2 395 844 **134 563**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	1 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 720	-33 889
Summa finansiella poster		-48 268	-32 364

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 444 111 **102 199**

ÅRETS RESULTAT

-2 444 111 **102 199**

ms

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 144 239	3 247 538
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 144 239	3 247 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 144 239	3 247 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	600
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	539 226	803 395
Summa kortfristiga fordringar		539 226	803 995
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		438 232	436 941
Summa kassa och bank		438 232	436 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		977 458	1 240 935
SUMMA TILLGÅNGAR		4 121 697	4 488 473

pg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 375 329	1 172 329
Summa bundet eget kapital		1 619 338	1 416 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-277 200	-176 399
Årets resultat		-2 444 111	102 199
Summa fritt eget kapital		-2 721 312	-74 200
SUMMA EGET KAPITAL		-1 101 974	1 342 137
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 547 550	2 862 343
Summa långfristiga skulder		2 547 550	2 862 343
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 434 793	19 500
Leverantörsskulder		77 643	83 464
Skatteskulder		9 826	6 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	153 860	174 082
Summa kortfristiga skulder		2 676 121	283 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 121 697	4 488 473

bj

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	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 162 232	1 162 224
Hyrer lokaler	212 093	208 846
Elintäkter	0	62 453
Elintäkter moms	27 151	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 183	5 425
Öresutjämning	44	44
	1 402 703	1 438 992

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	11 550	0
Övriga intäkter	0	0
	11 550	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 798	42 072
	Fastighetsskötsel beställning	13 386	14 254
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 000	0
	Snöröjning/sandning	0	12 513
	Städning entreprenad	57 133	56 661
	Städning enligt beställning	19 375	4 062
	Mattvätt/Hyrmattor	2 975	2 975
	Sotning	0	6 200
	Hissbesiktning	11 253	3 684
	Gemensamma utrymmen	12 060	237
	Gård	9 078	2 611
	Serviceavtal	22 464	17 741
	Förbrukningsmateriel	2 620	2 730
	Brandskydd	330	0
		191 471	165 740
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	43 312
	Tvättstuga	6 231	0
	Entré/trapphus	1 974	0
	Lås	2 562	1 648
	VVS	10 327	15 043
	Ventilation	1 388	1 750
	Hiss	53 387	15 887
	Tak	0	2 131
	Fasad	4 555	0
	Fönster	0	34 838
	Skador/klotter/skadegörelse	4 434	4 852
		84 858	119 461
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	118 419	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	15 759
	Fasad	2 412 633	0
	Balkonger/altaner	15 438	0
		2 546 490	15 759
	Taxebundna kostnader		
	El	68 379	136 572
	Värme	279 885	298 074
	Vatten	52 641	42 086
	Sophämtning/renhållning	62 020	44 602
	Grovsopor	0	8 495
		462 925	529 829
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 549	56 459
	Bredband	53 760	53 760
		113 309	110 219
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 535	71 715
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 472 588	1 012 722

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

178

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Juridiska åtgärder	12 031	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 625	31 250
	Föreningskostnader	8 818	5 621
	Styrelseomkostnader	1 554	969
	Fritids- och trivselkostnader	0	151
	Förvaltningsarvode	88 044	86 706
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	8 923	4 544
	Korttidsinventarier	0	9 265
	Konsultarvode	25 396	3 443
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		188 217	147 670
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	31 000
	Sociala kostnader	10 993	9 738
		45 993	40 738
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	33 263	33 263
		103 299	103 299

132

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2019-12-31
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		-2 456 200	-2 352 901
Årets avskrivningar enligt plan		-103 299	-103 299
Utgående avskrivning enligt plan		-2 559 498	-2 456 200
Planenligt restvärde vid årets slut		3 144 239	3 247 538
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		380 000	380 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		20 397 000	20 397 000
Taxeringsvärde mark		53 355 000	53 355 000
		73 752 000	73 752 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		71 400 000	71 400 000
Lokaler		2 352 000	2 352 000
		73 752 000	73 752 000
Not 9 MASKINER		2020-12-31	2019-12-31
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		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		17 181	16 122
Momsavräkning		3 703	0
Klientmedel hos SBC		518 342	787 273
		539 226	803 395

11/8

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 172 329	1 456 613
	Reservering enligt stadgar	203 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-487 284
	Vid årets slut	1 375 329	1 172 329

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,490 %	2 120 000	0	2023-06-30
	Handelsbanken	1,170 %	646 386	652 886	2021-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	458 550	458 550	2022-04-30
	Handelsbanken	1,170 %	952 000	958 500	2021-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	805 407	811 907	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 982 343	2 881 843	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 434 793	-19 500	
			2 547 550	2 862 343	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 784 843 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 032 100	4 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	37 000	35 000
	Sociala avgifter	11 625	11 000
	Ränta	3 129	3 147
	Avgifter och hyror	102 106	124 935
		153 860	174 082

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Stamspolning.
	Underhåll och injustering av värmesystem.

m

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde
Ersätter ledamot som avgått



Victor Filip Mauritz Pettersson
Ledamot



Anna Caroline Heintz
Ledamot



Nina Krivosija
Ledamot



Nils Daniel Röshoff
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad 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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Eken nr 8 för år 2020 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 22 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor