



2017

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Åttan u.p.a.

Årsredovisning

Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2013 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen ären bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomiska förening (1987:667)

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|---------|
| Sven Jerry Olovsson | Ledamot |
| Johan Saedén | Ledamot |
| Lars Magnus Steninger | Ledamot |
| Torbjörn Johan Emanuel Svanteson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Nejlikan 4 | 1920 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandskyddskontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

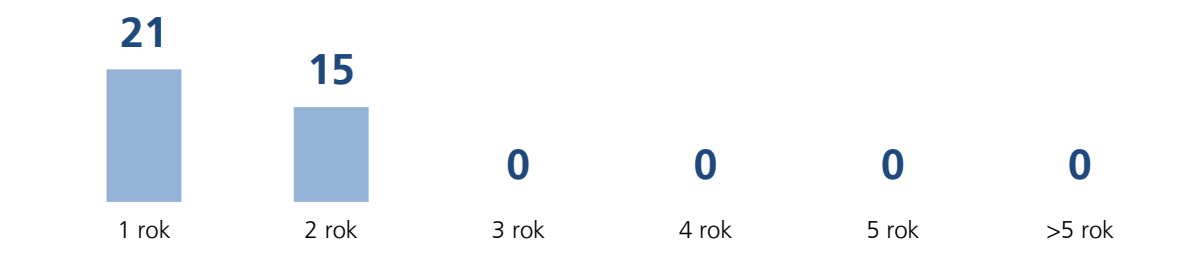
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 707 m², varav 1 452 m² utgör lägenhetsyta och 255 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Kontorsutrymme | 30 m ² | 2020-11-30 |
| Kontorsutrymme & lager | 225 m ² | 2018-09-30 |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|
| Fläktbyten (ventilation) | 2016 - 2017 | Successivt byte |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Ventilationsuppgradering i lägenheter | 2017 | Successivt byte |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------|---|
| Förvaltning | SBC |
| Städning | Resultat Städ AB |
| Snöröjning | Med Avsikt AB |
| Kabel-TV | Com Hem AB |
| Bredband | BBB |
| El | Fortum Markets AB, Enkla ELbolaget i Sverige AB |
| Värme | Fortum Värme AB |
| Vatten | Stockholm Vatten AB |
| Sita | Tidningshämtning |
| Försäkring | Brandkontoret |

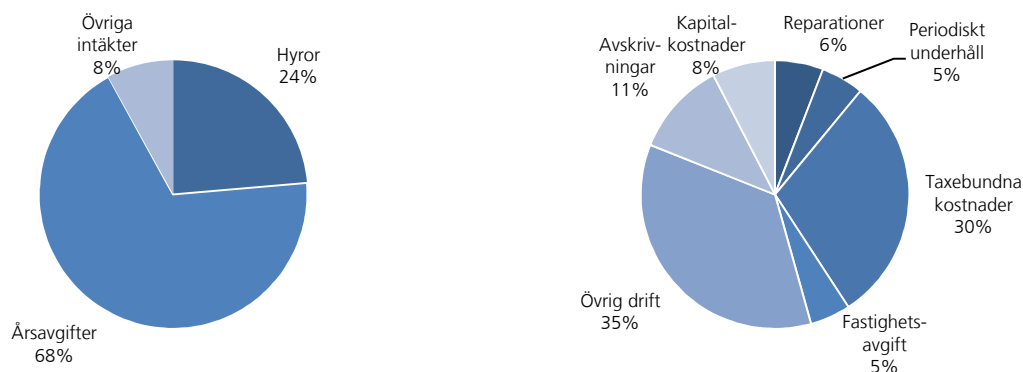
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi men en relativt stor kassa för att hantera eventuella oväntade kostnader. Fin balans över intäkter och kostnader.

| | | |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 647 258 | 667 636 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 165 308 | 1 164 142 |
| Finansiella intäkter | 32 | 68 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 51 155 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 2 291 | 0 |
| | 1 167 631 | 1 215 365 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 021 036 | 1 109 843 |
| Finansiella kostnader | 95 140 | 95 990 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 3 348 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 29 910 |
| | 1 119 524 | 1 235 743 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 695 365 | 647 258 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 48 107 | -20 378 |

*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 1 315 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det successiva arbetet med att förbättra luftflödena i ventilationen fortskrider.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 549 | 549 | 545 | 550 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 079 | 1 051 | 994 | 886 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 387 | 5 387 | 5 387 | 5 387 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 19 | 18 | 17 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 160 | 148 | 146 | 148 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 27 | 26 | 24 | 23 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 56 | 56 | 91 | 118 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | -20% | -15% |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -94 | -227 | -291 | 186 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 163 | 1 157 | 1 148 | 1 074 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 452 m² bostäder och 255 m² lokaler.

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 | 1 157 285 | 0 | 0 | 1 157 285 |
| Fond för yttre underhåll | 138 287 | 50 000 | -251 840 | 340 127 |
| S:a bundet eget kapital | 1 295 572 | 50 000 | -251 840 | 1 497 412 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 855 748 | -50 000 | 24 614 | -2 830 361 |
| Årets resultat | -93 814 | -93 814 | 227 226 | -227 226 |
| S:a ansamlad förlust | -2 949 561 | -143 814 | 251 840 | -3 057 588 |
| S:a eget kapital | -1 653 989 | -93 814 | 0 | -1 560 176 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -93 814 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 805 748 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -50 000 |
| summa balanserat resultat | -2 949 562 |

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

| |
|-------------------|
| 64 890 |
| -2 884 672 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 162 858 | 1 156 962 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 450 | 7 180 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 165 308 | 1 164 142 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -791 876 | -924 421 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -124 024 | -119 712 |
| Personalkostnader | Not 6 | -105 136 | -65 710 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -142 978 | -185 603 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 164 014 | -1 295 446 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 294 | -131 304 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 32 | 68 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -95 140 | -95 990 |
| Summa finansiella poster | | -95 108 | -95 922 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -93 814 | -227 226 |
| ÅRETS RESULTAT | | -93 814 | -227 226 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 5 719 871 | 5 862 849 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 719 871 | 5 862 849 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 1 700 | 1 700 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 700 | 1 700 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 5 721 571 | 5 864 549 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 29 392 | 26 047 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 8 277 | 8 274 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 37 669 | 34 321 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 695 365 | 647 258 |
| Summa kassa och bank | | 695 365 | 647 258 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 733 034 | 681 579 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 454 605 | 6 546 128 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 157 285 | 1 157 285 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 138 287 | 340 127 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 295 572 | 1 497 412 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 855 748 | -2 830 361 |
| Årets resultat | | -93 814 | -227 226 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 949 561 | -3 057 588 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -1 653 989 | -1 560 176 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 7 822 576 | 7 822 576 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 822 576 | 7 822 576 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 55 277 | 78 051 |
| Skatteskulder | | 3 440 | 1 748 |
| Övriga skulder | | 15 355 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 211 946 | 203 928 |
| Summa kortfristiga skulder | | 286 018 | 283 727 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 454 605 | 6 546 128 |

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-----------------|-------|
| Byggnader | 50 år | 50 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Markanläggning | 50 år | 50 år |
| Inventarier | Fullt avskriven | 17 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 796 730 | 796 774 |
| Hysesbortfall | 0 | -1 200 |
| Hyrer lokaler | 275 205 | 269 158 |
| Bredbandsintäkter | 71 280 | 71 280 |
| Trappstädning-/Städavgifter | 5 600 | 0 |
| Övriga debiterade avgifter | 2 400 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 7 744 | 11 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 841 | 9 937 |
| Öresutjämning | 58 | 13 |
| | 1 162 858 | 1 156 962 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 1 550 | 0 |
| Övriga intäkter | 900 | 7 180 |
| | 2 450 | 7 180 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 18 250 | 27 050 |
| | Städning entreprenad | 45 905 | 63 375 |
| | Städning enligt beställning | 9 115 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 206 | 900 |
| | Gård | 837 | 414 |
| | Serviceavtal | 12 226 | 10 351 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 904 | 2 359 |
| | | 92 443 | 104 449 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 5 610 | 0 |
| | Tvättstuga | 4 653 | 2 334 |
| | Sophantering/återvinning | 2 498 | 0 |
| | Lås | 2 712 | 4 859 |
| | VVS | 6 351 | 10 551 |
| | Elinstallationer | 9 240 | 0 |
| | Hiss | 23 032 | 0 |
| | Huskropp utvändigt | 19 375 | 0 |
| | | 73 471 | 17 744 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 36 250 | 0 |
| | Ventilation | 28 640 | 239 452 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 12 388 |
| | | 64 890 | 251 840 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 32 953 | 31 055 |
| | Värme | 272 610 | 253 125 |
| | Vatten | 46 897 | 44 612 |
| | Sophämtning/renhållning | 22 235 | 22 129 |
| | | 374 695 | 350 921 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 28 873 | 50 111 |
| | Självrisk | 22 400 | 0 |
| | Kabel-TV | 6 524 | 6 268 |
| | Bredband | 66 840 | 83 040 |
| | | 124 637 | 139 420 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 61 740 | 60 048 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 791 876 | 924 421 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 144 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 694 | 619 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 400 | 425 |
| | Övriga förluster | 0 | 4 000 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 625 | -1 995 |
| | Föreningskostnader | 0 | 2 123 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 431 | 1 000 |
| | Förvaltningsarvode | 48 220 | 64 244 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 18 754 | 27 370 |
| | Administration | 17 780 | 6 568 |
| | Korttidsinventarier | 2 959 | 5 274 |
| | Föreningsavgifter | 4 997 | 4 950 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 020 | 5 020 |
| | Övriga driftkostnader | 0 | 114 |
| | | 124 024 | 119 712 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 50 000 | 50 000 |
| | Löner | 30 000 | 0 |
| | Sociala kostnader | 25 136 | 15 710 |
| | | 105 136 | 65 710 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 84 183 | 84 183 |
| | Förbättringar | 55 896 | 55 896 |
| | Markanläggning | 2 899 | 0 |
| | Inventarier | 0 | 45 524 |
| | | 142 978 | 185 603 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 7 294 079 | 7 294 079 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 7 294 079 | 7 294 079 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 431 230 | -1 288 258 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -142 978 | -142 972 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 574 208 | -1 431 230 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 5 719 871 | 5 862 849 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 144 445 | 144 445 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 13 840 000 | 13 840 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 26 000 000 | 26 000 000 |
| | | 39 840 000 | 39 840 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 38 400 000 | 38 400 000 |
| | Lokaler | 1 440 000 | 1 440 000 |
| | | 39 840 000 | 39 840 000 |
| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 728 218 | 728 218 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 728 218 | 728 218 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -728 218 | -685 586 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -42 631 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -728 218 | -728 218 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 8 277 | 8 274 |
| | | 8 277 | 8 274 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 340 127 | 55 488 |
| | Reservering enligt stadgar | 50 000 | 50 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 414 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -251 840 | -179 361 |
| | Vid årets slut | 138 287 | 340 127 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Swedbank | 1,730 % | 2 900 000 | 2 900 000 | 2020-06-17 |
| | Swedbank | 1,240 % | 1 900 000 | 1 900 000 | 2020-02-25 |
| | Swedbank | 0,370 % | 2 385 156 | 2 385 156 | Rörlig ränta |
| | Swedbank | 1,730 % | 637 420 | 637 420 | 2020-02-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 7 822 576 | 7 822 576 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 7 822 576 | 7 822 576 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 822 576 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 7 823 000 | 7 823 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 50 000 | 50 000 |
| | Sociala avgifter | 15 500 | 15 500 |
| | Ränta | 10 232 | 10 217 |
| | Avgifter och hyror | 136 214 | 128 211 |
| | | 211 946 | 203 928 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

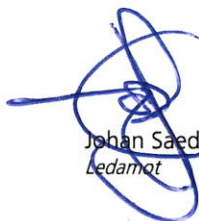
Det successiva ventilationsbytet fortskrider för att säkerställa ännu bättre luftflöden i alla lägenheter. Bytena sker ofta i samband med att medlemmar renoverar sina lägenheter och resulterar i väldigt små förändringsarbeten och kostnader för såväl medlem som för föreningen. Föreningens kostnader är budgeterade.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 24 / 4 2018



Sven Jerry Olovsson
Ledamot



Johan Saedén
Ledamot




Lars Magnus Steninger
Ledamot



Torbjörn Johan Emanuel Svanteson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

Org.nr 702002-6469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

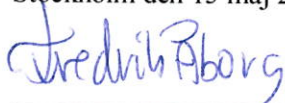
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor