



2018

Årsredovisning
Bostadsföreningen
Åttan u.p.a.

Årsredovisning

Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- 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 är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Torbjörn J E Odinga-Svanteson	Ledamot
Sven Jerry Olovsson	Ledamot
Johan Saedén	Ledamot
Lars Magnus Steninger	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nejlikan 4	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

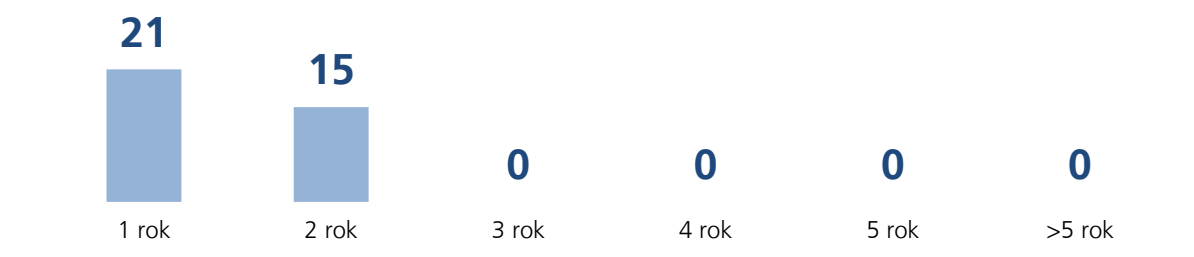
Värdeåret är 1929.

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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum

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
Tidningshämtning	Sita
Försäkring	Brandkontoret
Revision	MT Revision AB

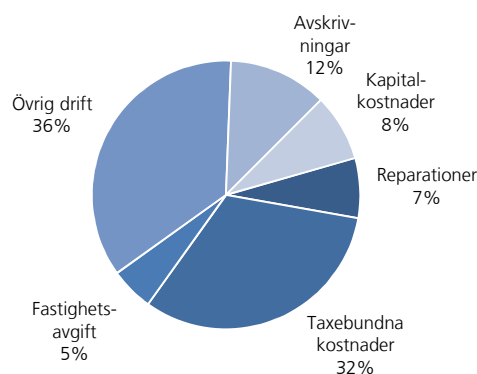
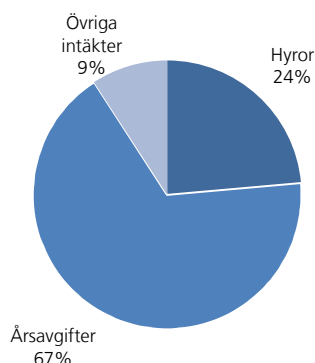
Föreningens ekonomi

Ekonomin är fortsatt mycket god med stabila hyresintäkter, bra kassaflöden och en stor växande kassa för att kunna hantera eventuella oväntade utgifter. Föreningen har inte något behov av att höja några avgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	695 365	647 258
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 185 116	1 165 308
Finansiella intäkter	29	32
Ökning av kortfristiga skulder	54 200	2 291
	1 239 345	1 167 631
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	965 040	1 021 036
Finansiella kostnader	97 440	95 140
Ökning av kortfristiga fordringar	5 500	3 348
	1 067 980	1 119 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	866 730	695 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 365	48 107

*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 1 337 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

Inga väsentliga avvikelser från den löpande förvaltningen. Föreningen har mycket god ekonomi med en stor kassa för att hantera eventuella oväntade utgifter. Föreningen planerar att låta uppdatera underhållsplanen under år 2019 för att säkerställa fortsatt god förvaltning av fastigheten. Det pågår en frivillig successiv ventilationsuppgradering i samband med att exempelvis lägenheter renoverar kök och badrum. Detta är en mindre åtgärd som tar några timmar att hantera och sker på föreningens bekostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	549	549	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 097	1 079	1 051	994
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 387	5 387	5 387	5 387
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	161	160	148	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	56	56	91
Soliditet (%)	0	0	0	-20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20	-94	-227	-291
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 163	1 157	1 148

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	123 397	50 000	-64 890	138 287
S:a bundet eget kapital	1 280 682	50 000	-64 890	1 295 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 934 671	-50 000	-28 924	-2 855 748
Årets resultat	-20 313	-20 313	93 814	-93 814
S:a ansamlad förlust	-2 954 984	-70 313	64 890	-2 949 561
S:a eget kapital	-1 674 302	-20 313	0	-1 653 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 313
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 884 672
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-2 954 985

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 954 985
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 154 440	1 162 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 676	2 450
Summa rörelseintäkter		1 185 116	1 165 308
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-726 621	-791 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 996	-124 024
Personalkostnader	Not 6	-85 423	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 978	-142 978
Summa rörelsekostnader		-1 108 018	-1 164 014
RÖRELSERESULTAT		77 098	1 294
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 440	-95 140
Summa finansiella poster		-97 411	-95 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 313	-93 814
ÅRETS RESULTAT		-20 313	-93 814

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 576 893	5 719 871
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 576 893	5 719 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700	1 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 578 593	5 721 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 951	29 392
Övriga fordringar	Not 10	15 218	8 277
Summa kortfristiga fordringar		43 169	37 669
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		866 730	695 365
Summa kassa och bank		866 730	695 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		909 899	733 034
SUMMA TILLGÅNGAR		6 488 492	6 454 605

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	123 397	138 287
Summa bundet eget kapital		1 280 682	1 295 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 934 671	-2 855 748
Årets resultat		-20 313	-93 814
Summa fritt eget kapital		-2 954 984	-2 949 561
SUMMA EGET KAPITAL		-1 674 302	-1 653 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 437 420	7 822 576
Summa långfristiga skulder		5 437 420	7 822 576
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 385 156	0
Leverantörsskulder		126 694	55 277
Skatteskulder		4 232	3 440
Övriga skulder		0	15 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	209 292	211 946
Summa kortfristiga skulder		2 725 374	286 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 488 492	6 454 605

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	796 730	796 730
Hyror lokaler	279 733	275 205
Bredbandsintäkter	71 280	71 280
Trappstädning-/Städavgifter	0	5 600
Övriga debiterade avgifter	2 400	2 400
Överlåtelse/pantsättning	4 240	7 744
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 841
Öresutjämning	57	58
	1 154 440	1 162 858

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	20 846	0
Återbäring försäkringsbolag	1 850	1 550
Övriga intäkter	7 980	900
	30 676	2 450

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	21 000	18 250
	Städning entreprenad	35 375	45 905
	Städning enligt beställning	0	9 115
	Myndighetstillsyn	16 125	0
	Gemensamma utrymmen	900	2 206
	Gård	962	837
	Serviceavtal	10 554	12 226
	Förbrukningsmateriel	2 078	3 904
	Brandskydd	860	0
		87 854	92 443
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 981	5 610
	Tvättstuga	3 958	4 653
	Sophantering/återvinning	0	2 498
	Entré/trapphus	15 875	0
	Lås	7 360	2 712
	VVS	16 093	6 351
	Ventilation	11 348	0
	Elinstallationer	0	9 240
	Hiss	0	23 032
	Huskropp utvändigt	6 005	19 375
	Tak	1 100	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 476	0
	Vattenskada	20 846	0
		87 042	73 471
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	36 250
	Ventilation	0	28 640
		0	64 890
	Taxebundna kostnader		
	El	38 661	32 953
	Värme	274 276	272 610
	Vatten	49 195	46 897
	Sophämtning/renhållning	24 814	22 235
		386 946	374 695
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 873	28 873
	Självrisk	0	22 400
	Kabel-TV	6 534	6 524
	Bredband	66 840	66 840
		102 247	124 637
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 532	61 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	726 621	791 876

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	2 144
	Tele- och datakommunikation	783	694
	Inkassering avgift/hyra	850	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 625
	Föreningskostnader	972	0
	Styrelseomkostnader	1 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 431
	Förvaltningsarvode	55 078	48 220
	Förvaltningsarvoden övriga	18 458	18 754
	Administration	6 009	17 780
	Korttidsinventarier	0	2 959
	Konsultarvode	40 413	0
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 020
		152 996	124 024
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	50 000
	Löner	0	30 000
	Sociala kostnader	20 423	25 136
		85 423	105 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	84 183	84 183
	Förbättringar	55 896	55 896
	Markanläggning	2 899	2 899
		142 978	142 978

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 574 208	-1 431 230
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 978	-142 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 717 186	-1 574 208
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 576 893	5 719 871
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-728 218
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-728 218	-728 218
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 213	8 277
	Fordringar	6 005	0
		15 218	8 277

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	138 287	340 127
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 890	-251 840
	Vid årets slut	123 397	138 287

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	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	1,730 %	637 420	637 420	2020-06-17
	Swedbank	0,560 %	2 385 156	2 385 156	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		7 822 576	7 822 576	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 385 156	0	
			5 437 420	7 822 576	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 822 576 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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 823 000	7 823 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 500	15 500
	Ränta	10 312	10 232
	Avgifter och hyror	133 480	136 214
		209 292	211 946

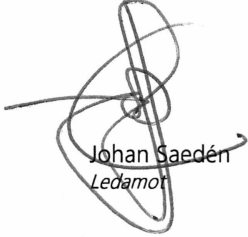
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT


Det pågår en frivillig successiv ventilationsuppgradering i samband med att exempelvis lägenheter renoverar kök och badrum. Detta är en mindre åtgärd som tar några timmar att hantera och sker på föreningens bekostnad. Endast ett fåtal lägenheter kvarstår.


Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 02 2019


Torbjörn J E Odinga-Svanteson
Ledamot


Johan Saedén
Ledamot


Sven Jerry Olovsson
Ledamot


Lars Magnus Steninger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2019


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 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 13 mars 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor