

Årsredovisning

Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

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 2010 och 2025.
- 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Johan Sædén	Vice ordförande
Sven Jerry Olovsson	Ledamot
Lars Magnus Steningar	Ledamot
Robert Jan Westerdahl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Jerry Olovsson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-07. Extra stämma med anledning av uppfräschning av innergård.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 4	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

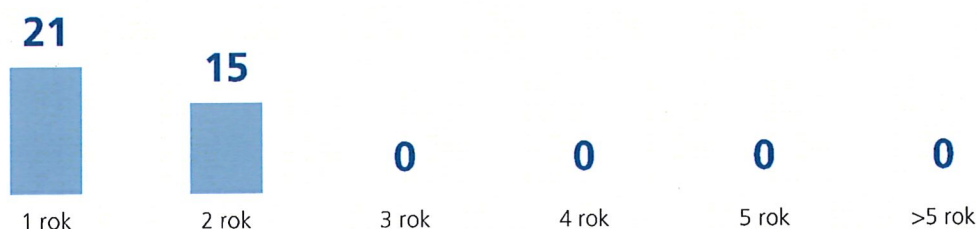
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 449 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
Cykelrum & barnvagnsrum
Vindsförråd
Två innergårdar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsuppgradering i lägenheter	2017	Successivt byte
Fläktbyten (ventilation)	2016 - 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
MT Revision AB	Revision

Övrig information

Föreningen anordnar välbesökta städdagar varje år samt ibland även andra träffar såsom glöggmingel. Föreningen har god sammanhållning och bra uppslutning vid stämmor och dylikt.

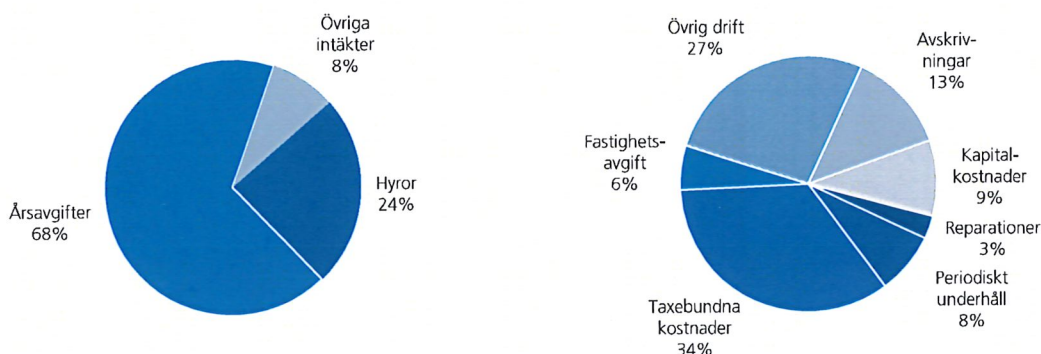
Föreningens ekonomi

Föreningen har en stor kassa och bra kassaflöden från lokaler och medlemsavgifter. Föreningen har inte höjt avgiften på lång tid och har inte heller några planer på att höja avgiften eftersom kassan hela tiden växer.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	866 730	695 365
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 181 279	1 185 116
Finansiella intäkter	52	29
Minskning kortfristiga fordringar	8 335	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 200
	1 189 666	1 239 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	869 953	965 040
Finansiella kostnader	106 616	97 440
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 500
Minskning av kortfristiga skulder	43 090	0
	1 019 659	1 067 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 036 737	866 730
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 007	171 365

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en tämligen stor kassa och positiva kassaflöden och har därför valt lägga en del pengar på att lägga nya plattor vid innergårdens uteplats samt uppföra en ny pergola. Utöver detta bedöms huset vara i gott tekniskt skick och enbart mindre löpande underhållsarbeten har utförts såsom installation av ny dörrhållare till innergården, ommålning av vissa utrymmen etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	549	549	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 121	1 097	1 079	1 051
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 399	5 387	5 387	5 387
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	166	161	160	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	29	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	57	56	56
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-20	-94	-227
Nettoomsättning (tkr)	1 161	1 154	1 163	1 157

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 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	173 397	50 000	0	123 397
S:a bundet eget kapital	1 330 682	50 000	0	1 280 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 004 984	-50 000	-20 313	-2 934 671
Årets resultat	61 784	61 784	20 313	-20 313
S:a ansamlad förlust	-2 943 200	11 784	0	-2 954 984
S:a eget kapital	-1 612 518	61 784	0	-1 674 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 784
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 954 985
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-2 943 201

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

86 870
-2 856 331

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 161 219	1 154 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 060	30 676
Summa rörelseintäkter		1 181 279	1 185 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-734 493	-726 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 738	-152 996
Personalkostnader	Not 6	-65 723	-85 423
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 978	-142 978
Summa rörelsekostnader		-1 012 932	-1 108 018
RÖRELSERESULTAT		168 348	77 098
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 616	-97 440
Summa finansiella poster		-106 564	-97 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 784	-20 313
ÅRETS RESULTAT		61 784	-20 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 5 433 915	5 576 893
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 433 915	5 576 893
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 700	1 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 435 615	5 578 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	26 107	27 951
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 445 264	15 218
Summa kortfristiga fordringar	471 371	43 169
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	600 200	1 142
SBC Klientmedel i SHB	0	865 588
Summa kassa och bank	600 200	866 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 071 571	909 899
SUMMA TILLGÅNGAR	6 507 186	6 488 492

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll	Not 12	173 397	123 397
Summa bundet eget kapital		1 330 682	1 280 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 004 984	-2 934 671
Årets resultat		61 784	-20 313
Summa fritt eget kapital		-2 943 200	-2 954 984
SUMMA EGET KAPITAL		-1 612 518	-1 674 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 437 420
Summa långfristiga skulder		0	5 437 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 822 576	2 385 156
Leverantörsskulder		85 294	126 694
Skatteskulder		3 720	4 232
Övriga skulder		9 213	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	198 901	209 292
Summa kortfristiga skulder		8 119 704	2 725 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 507 186	6 488 492

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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	796 730	796 730
Hyror lokaler	285 974	279 733
Bredbandsintäkter	71 280	71 280
Övriga debiterade avgifter	2 400	2 400
Överlåtelse/pantsättning	0	4 240
Avgift andrahandsuthyrning	4 775	0
Öresutjämning	60	57
	1 161 219	1 154 440

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	17 850	20 846
Återbäring försäkringsbolag	1 850	1 850
Övriga intäkter	360	7 980
	20 060	30 676

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	13 200	21 000
	Städning entreprenad	36 875	35 375
	Myndighetstillsyn	0	16 125
	Gemensamma utrymmen	1 575	900
	Gård	0	962
	Serviceavtal	2 250	10 554
	Förbrukningsmateriel	2 310	2 078
	Brandskydd	1 020	860
		57 230	87 854
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 126	1 981
	Tvättstuga	1 120	3 958
	Entré/trapphus	0	15 875
	Lås	1 284	7 360
	VVS	5 100	16 093
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	0
	Ventilation	0	11 348
	Elinstallationer	4 202	0
	Bredband	2 469	0
	Huskropp utvändigt	0	6 005
	Tak	2 068	1 100
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 476
	Vattenskada	0	20 846
		31 723	87 042
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	68 120	0
	Tak	18 750	0
		86 870	0
	Taxebundna kostnader		
	El	40 565	38 661
	Värme	282 970	274 276
	Vatten	41 747	49 195
	Sophämtning/renhållning	21 357	24 814
		386 639	386 946
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 947	28 873
	Kabel-TV	6 622	6 534
	Bredband	73 320	66 840
		108 889	102 247
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 142	62 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	734 493	726 621

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	783	783
	Inkassering avgift/hyra	2 550	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 625
	Föreningskostnader	406	972
	Styrelseomkostnader	1 062	1 300
	Fritids- och trivselkostnader	829	0
	Förvaltningsarvode	19 231	55 078
	Förvaltningsarvoden övriga	0	18 458
	Administration	7 206	6 009
	Korttidsinventarier	1 098	0
	Konsultarvode	3 125	40 413
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För OBS konto	5 220 4 461	5 120 0
		69 738	152 996
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	65 000
	Sociala kostnader	15 723	20 423
		65 723	85 423
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	84 183	84 183
	Förbättringar	55 896	55 896
	Markanläggning	2 899	2 899
		142 978	142 978

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	7 294 079	7 294 079	
	Utgående anskaffningsvärde	7 294 079	7 294 079	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 717 186	-1 574 208	
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 978	-142 978	
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 860 164	-1 717 186	
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 433 915	5 576 893	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	144 445	144 445	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	16 157 000	13 840 000	
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	26 000 000	
		55 157 000	39 840 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	53 800 000	38 400 000	
	Lokaler	1 357 000	1 440 000	
		55 157 000	39 840 000	
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	728 218	728 218	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	728 218	728 218	
	Ackumulerade 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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	okänt	0	0	1 700
		1 700	0	1 700
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	8 727	9 213	
	Klientmedel hos SBC	436 537	0	
	Fordringar	0	6 005	
		445 264	15 218	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	123 397	138 287
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-64 890
	Vid årets slut	173 397	123 397

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	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	1,040 %	2 385 156	2 385 156	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		7 822 576	7 822 576	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 822 576	-2 385 156	
			0	5 437 420	

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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 823 000	7 823 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	35 000	50 000
	Sociala avgifter	10 800	15 500
	Ränta	10 365	10 312
	Avgifter och hyror	142 736	133 480
		198 901	209 292

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 4 2020




Johan Sædén
Vice ordförande



Lars Magnus Steninger
Ledamot



Sven Jerry Olovsson
Ledamot



Robert Jan Westerdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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:

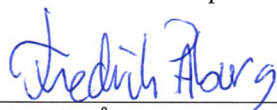
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor