

# Årsredovisning

---

## *Brf Europa 7 & 8*

769606-8662

Styrelsen för Brf Europa 7 & 8 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostads eller lokal, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket 2001-11-29.

Föreningens stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens byggnad

Byggnaderna som uppfördes 1850 och renoverades 1941, ligger i Stockholms kommun och har beteckning Stockholm Europa 7 och Stockholm Europa 8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Fastigheterna ägdes av Fastighetsaktiebolaget Europa 7&8. Efter att föreningen förvärvat samtliga aktier i fastighetsaktiebokaget fusionerades dotterbolag och bostadsrättsförening 2001-06-28.

Föreningens byggnader utgörs av flervåningshus i 4-5 våningsplan, delvis inredd vind samt källarvåning, mellanfastighet med gårdsbyggnad. I fastigheterna finns 40 lägenheter varav 37 innehas med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 4 lokaler samt disponerar själv en föreningslokal.

Friköpt tomt om 669 kvm. Den totala bruksarean för lokaler och bostäder uppgår till 1 966 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	18 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	5 st
4 rum och kök	1 st

### Hyreskontrakt med lokaler löper enligt följande:

Tangent Garment Care AB (NY)	43 kvm	2023-03-31
Alexander Chaiderov	27 kvm	2024-09-30
Kompani Kolibri AB (NY)	85 kvm	2022-09-30
Galleri Köpmangatan 4	43 kvm	2025-06-30

Hyreskontraktet med Tangent Garment Care AB (NY) har sagts upp av hyresgästen till upphörande per 2023-03-31.

Hyreskontraktet med Kompani Kolibri AB har sagts upp av hyresgästen för villkorsändring.

### Speciallåneavtal med extern långgivare

Föreningen finansierade sig vid bildandet genom ett låneupplägg med en extern långgivare (benämnt speciallån i den



ekonomiska planen). Upplägget innebar att de intresserade dåvarande hyresrättsinnehavarna m.fl. gick in i bostadsrättsföreningen på villkor så som om alla lägenhetsinnehavare hade gått med i föreningen vid denna tidpunkt (vilket inte var fallet). För de lägenheter som kvarblev som hyresrätter finns en skuld knuten som motsvarar den insats som hade erlagts om hyresrättsinnehavarna hade förvärvat respektive lägenhet med bostadsrätt.

För föreningen innebär speciallånen i korthet att två räntor belöper på lånen, en löpande (se "räntekostnad reverslån") vilken betalas kontinuerligt, och en ackumulerad betalas då en hyresrätt upplåts med bostadsrätt. Den senare räntan motsvarar upplåtelseavgiften för bostadsrätten. Vartefter hyresrätterna upphör minskar således speciallåneskulden motsvarande det lånebelopp som är knutet till respektive hyresrätt. Att upplåtelseavgiften betalas som ränta till den externa långgivaren innebär att föreningens hyresrätter inte utgör några "dolda tillgångar" för föreningen.

#### Fastighetens tekniska status

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

#### Utfört underhåll

Ventilbyte element	2021
Fönsterventiler	2020
Uppdatering av fjärrvärmesystem	2019
Ombyggnad sophantering	2019
Nya torkskåp i tvättstugan	2018
Tak omlagt, Köpmangatan 4	2017
Hissar utbyta, Köpmangatan 4 och 8	2016
Dränering husgrund, Köpmangatan 6	2015
Fjärrvärme installerat	2014
Fönsterrenovering och ventiler, gathus	2012
Partiell fasadrenovering, Gathus	2009
Takomläggning, Köpmangatan 6,8	2008
Fastighetselen bytt	2005
Stambyte	2003

#### Planerat underhåll

Fasadförbättring/lagning (partiell)	2022
Fönsterrenovering (partiell)	2023

#### Övrig information

##### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 48 [49] medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 0 [2] samt antalet avgående medlemmar 0 [3] under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 48 [48] medlemmar.

Under året har [0] överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp.

## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jessica Grönberg	Ledamot	Ordförande
Johan Westman	Ledamot	Fastighetsansvarig
Theresa Berg	Ledamot	Sekreterare
Jarmo Juntunen	Ledamot	
Denise Luxemburg Stuifbergen	Ledamot	
Michael Sundin	Suppleant	
Birgitta Schmekel	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post eller genom hemsidan.

### Revisorer

Enligt föreningens stadgar ska revisorer vara minst en och högst två till antalet samt högst två suppleanter. Minst en av revisorerna ska vara auktoriserad. Till revisor kan även utses ett registerat revisionsbolag och för sådan revisor utses ingen suppleant.

Auktoriserad revisor: Roy Eide, Vald på ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021

### Valberedning

Henrik Wachtmeister (sammankallande)  
Anette Sundin

### Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Carin Forslund AB beträffande ekonomisk förvaltning och avtal med Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB beträffande fastighetsförvaltning.

### Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt anslås i anslutning till entrén, i appen Boappa och på föreningens hemsida (brfeuropa.com).



## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 100	2 061	2 207	2 117	2 082
Resultat efter finansiella poster	-291	68	218	133	25
Soliditet %	59	59	59	59	58
Kassaflöde kr	122 010	302 795	704 972	633 733	636 985
Likviditet (kr)	3 754 439	3 596 216	3 078 653	2 411 540	1 561 030
Fastighetslån (% av TV)	22	22	25	31	32

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 271 226	2 527 909	2 634 650	-10 935 455	68 108
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-192 892	-68 108
Förändring av yttre rep.fond			261 000		
Årets resultat					291 231
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 271 226</b>	<b>2 527 909</b>	<b>2 895 650</b>	<b>-11 128 347</b>	<b>291 231</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-11 128 347
Årets resultat	-291 231
<i>Summa</i>	<i>-11 419 578</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre rep.fond	33 000
Balanseras i ny räkning	-11 452 578
<i>Summa</i>	<i>-11 419 578</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 099 763	2 061 027
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 099 763</b>	<b>2 061 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 672 165	-1 252 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-449 454	-449 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 121 619</b>	<b>-1 701 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 856</b>	<b>359 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 375	-291 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-269 375</b>	<b>-291 305</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-291 231</b>	<b>68 108</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-291 231</b>	<b>68 108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-291 231</b>	<b>68 108</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 676 342	45 125 796
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>44 676 342</i>	<i>45 125 796</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 676 342</b>	<b>45 125 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		685 421	505 285
Aktuella skattefordringar		31 695	32 895
Övriga fordringar		307 303	339 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 282	36 257
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 061 701</i>	<i>913 865</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 889 680	3 767 670
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 889 680</i>	<i>3 767 670</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 951 381</b>	<b>4 681 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 627 723</b>	<b>49 807 331</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	37 799 135	37 799 135
Fond för yttre underhåll	2 895 650	2 634 650
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>40 694 785</i>	<i>40 433 785</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 128 347	-10 935 455
Årets resultat	-291 231	68 108
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-11 419 578</i>	<i>-10 867 347</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 275 207</b>	<b>29 566 438</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 16 740 000	16 740 000
Övriga skulder	2 415 574	2 415 574
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 155 574</b>	<b>19 155 574</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	127 923	94 122
Övriga skulder	94 498	94 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 974 521	896 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 196 942</b>	<b>1 085 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>49 627 723</b>	<b>49 807 331</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-291 231	68 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	449 454	449 454
Betald inkomstskatt	1 200	2 080
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>159 423</i>	<i>519 642</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar	-180 136	-156 518
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	22 229	340
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	120 494	-60 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>122 010</b>	<b>302 795</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>122 010</b>	<b>302 795</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 767 670</b>	<b>3 464 875</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 889 680</b>	<b>3 767 670</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

##### **RESULTATRÄKNING**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### **BALANSRÄKNING**

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fr. o. m. räkenskapsåret 2014 tillämpas komponentavskrivning. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Linjär avskrivningsmetod används per komponent, Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad - stomme	200 år
Byggnad - fasad	50 år
Byggnad - fönster	30 år
Värmecentral (anskaffad 2004)	25 år
Stambyte (anskaffad 2005)	50 år
Hissar (anskaffad 2016)	50 år
Dränering (anskaffad 2016)	50 år
Omläggning tak	50 år

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

##### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital, Reservering till föreningens fond för yttre



underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdispositionen. Efter att beslut tagits på årets föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skatteskulder

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast de transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Hysesintäkter, bostäder	147 580	147 580
	Hysesintäkter, lokaler	513 788	508 677
	Årsavgifter, bostäder	1 347 570	1 347 054
	Upplåtelse- pantsättningsavgifter	1 428	5 399
	Utdebiterad fastighetsskatt	49 594	52 300
	Övriga intäkter	39 803	18
		<b>2 099 763</b>	<b>2 061 028</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Elkostnader	57 371	42 875
	Fjärrvärme	408 886	357 660
	Vatten och avlopp	43 135	52 950
	Städning	43 939	40 180
	Sophämtning	51 492	51 064
	Snöröjning	17 326	5 413
	Hissar	2 125	2 063
	RoU, gemensamma utrymmen	495 517	51 343
	RoU, tvättstuga	6 886	–
	RoU, yttre	–	7 778
	Övriga fastighetskostnader	18 094	116 810
	Fastighetsskatt/avgift	148 190	146 990
	Fastighetsförsäkring	17 728	16 788
	Fastighetsskötsel och förvaltning	72 962	74 223
	Kabel TV/Bredband	79 092	73 008
	Entrémattor	10 892	11 074
	Styrelsearvode	72 900	70 948
	Revisionsarvode	19 375	18 750
	Övriga förvaltningskostnader	9 935	16 280
	Redovisningstjänster	73 125	73 938
	Bankkostnader	3 381	3 496
	Sociala avgifter styrelsearvode	19 813	18 529
		<b>1 672 164</b>	<b>1 252 160</b>

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 946 158	53 946 158
	Utgående anskaffningsvärden	53 946 158	53 946 158
	Ingående avskrivningar	-8 820 364	-8 370 910
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-449 454	-449 454
	Utgående avskrivningar	-9 269 818	-8 820 364
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 676 340</b>	<b>45 125 794</b>
	Taxeringsvärden	76 783 000	76 873 000

Not 5	Skulder till kreditinstitut			2021-12-31	2020-12-31
	<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändr.</b>		
	Danske Bank 90926	1,10%	Rörlig	8 440 000	8 440 000
	Danske Bank 15817	1,10%	2024-04-02	2 000 000	2 000 000
	Danske Bank 90861	1,55%	2024-04-01	6 300 000	6 300 000
	<b>Totalt</b>			<b>16 740 000</b>	<b>16 740 000</b>

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Stockholm Avfall	9 023	7 559
	Stockholm Vatten	9 210	9 172
	Ellevio	2 931	4 111
	Fortum	5 835	0
	Stockholm Exergi	66 072	46 468
	Styrelsearvode + soc. avg fr tidigare år	11 298	11 298
	Ränta Venturesence	48 766	48 766
	Förutbet avgifter	539 707	536 094
	Upplupen ränta	901	724
	Övriga upplupna kostnader	46 994	2 585
	Avräkning Venturesence	114 950	114 950
	Styrelsearvode	71 400	70 948
	Soc. avg. styrelsearvode	22 434	18 529
	Revision	25 000	25 000
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>974 521</b>	<b>896 204</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm, enligt digital signering

Jessica Grönberg

Jarmo Juntunen

Johan Westman

Theresa Berg

Denise Luxemburg Stuijbergen

Min revisionsberättelse har lämnats i enlighet med digital signering

Roy Ytre-Eide  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2022 09:09

SENT BY OWNER:  
Carin Forslund · 04.05.2022 18:01

DOCUMENT ID:  
rJ2wQQgUc

ENVELOPE ID:  
HJsvQQe89-rJ2wQQgUc

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Europa 7 & 8 20210101-20211231.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JARMO JUNTUNEN jarmojuntunen@msn.com	Signed Authenticated	04.05.2022 22:21 04.05.2022 22:19	eID High	Swedish BankID (DOB: 12/12/1949) Swedish BankID (SSN: 194912129394)
2. JOHAN WESTMAN johan.n.westman@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 22:29 04.05.2022 22:23	eID High	Swedish BankID (DOB: 25/04/1968) Swedish BankID (SSN: 196804256938)
3. Theresa Helena Berg tessa.berg@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 23:24 04.05.2022 23:23	eID High	Swedish BankID (DOB: 25/06/1984) Swedish BankID (SSN: 198406251085)
4. JESSICA GRÖNBERG jessica_gronberg@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 00:01 05.05.2022 00:01	eID High	Swedish BankID (DOB: 14/06/1986) Swedish BankID (SSN: 198606140500)
5. Denise Luxemburg Stuiifbergen denise@findout.se	Signed Authenticated	05.05.2022 06:43 05.05.2022 06:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 22/08/1989) Swedish BankID (SSN: 198908220265)
6. ROY YTRE-EIDE roy.eide@nxt-level.se	Signed Authenticated	05.05.2022 09:09 05.05.2022 09:07	eID High	Swedish BankID (DOB: 27/03/1951) Swedish BankID (SSN: 195103270210)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Europa 7 & 8  
Org.nr. 769606-8662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Europa 7 & 8 för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 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

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 Brf Europa 7 & 8 för år 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, datum enligt digital signering

Roy Eide  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

**FILNAMN**

Revisionsberättelse Brf Europa.pdf

**SIGNERADES**

2022-05-05 09:11:25 +02:00

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Caroline Ståhle

**ÄRENDEREFERENS**

1347456

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.*

**UNDERTECKNARE****RY****ROY YTRE-EIDE**

roy.eide@nxt-level.se  
Företag: NxtLevel Audit

**IDENTIFIERINGSMETOD**

Tidsstämpel: 2022-05-05 09:11:19 +02:00  
Identifieringsmetod: Svenskt BankID  
Referens: a6d04f4f-16dd-46e8-b428-3ba88fe631e0