

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Europa 7 & 8

769606-8662

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11-15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Europa 7 & 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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.

Styrelsen har fattat ett principbeslut att inte acceptera juridisk person som medlem.

Ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket 2001-11-29.

Föreningens stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06

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 fastighetsaktiebolaget 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(37) innehas med bostadsrätt och 3(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:

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

Hyreskontrakt med lokaler löper enligt följande:

Kontorslokal	43 kvm	Vakant
Alexander Chaiderov	27 kvm	2021-09-30
AB Fabulous Brands Sweden	85 kvm	2022-09-30
Galleri Köpmangatan 4	43 kvm	2019-12-31

Speciallåneavtal med extern lånegivare

Föreningen finansierade sig vid bildandet genom ett låneupplägg med en extern långivare (benämnt speciallån i den ekonomiska planen). Upplägget innebar att de intresserade dåvarande hyresrättsinnehavarna mfl. 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 långivaren 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

Nytt torkskåp i tvättstugan	2018
Tak omlagt Köpmangatan 4	2017
Hissar utbytta 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 utbytt	2005
Stambyte	2003

Planerat underhåll

Fasadförbättring/lagning	2019
Fasad/Fönsterrenovering gathus	Prel. 2021



Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredbandsavtal omförhandlat med sänkt pris och utökad bandbredd 1000 Mbit/s
Ombyggnad av lägenhet på Köpmangatan 4, plan 5 & 6 färdigställd och avslutad
Ombyggnad av lägenhet på Köpmangatan 8, plan 5 färdigställd och avslutad
Byte av torkskåp i tvättstugan till moderna kraftfulla skåp
Räntor omförhandlade på föreningens lån med ökad ränterabatt
Förbättrad information i entréerna till boende
Kvalitetsarbete med tjänsteleverantörer av hiss och bredband genomfört
Lånepolicy godkänd av stämman
Andrahandsuthyrningspolicy framtagen
Nya stadgor godkända av stämman och extrastämman
Vattenskada på Köpmangatan 6 (BV) åtgärdad
Inventering av eldstäder i föreningen utförd
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utfört

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 47 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 6 st samt antalet avgående medlemmar 4 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 49 medlemmar.

- Carl och Monica Ossmark har förvärvat lägenhet 15 och godkänts som medlemmar.
- Carina Dahlskog Södergren och Claes Holmberg har förvärvat lägenhet 6 och godkänts som medlemmar.
- Michael och Anette Sundin har förvärvat lägenhet 41 och godkänts som medlemmar.
- Birgitta Schmekel har förvärvat lägenhet 7 och godkänts som medlem.

Under året har 4 (3) överlåtelse skett.

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



Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Westman	Ledamot	Ordförande
Jessica Grönberg	Ledamot	Sekreterare
Styrbjörn Åkesson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Gro Oskarsson Kindstrand	Ledamot	
Jarmo Juntunen	Ledamot	
Anton Berzelius	Suppleant	Kassör
Lena Johansson	Suppleant	

Carl Ossmark (ledamot) avgick från styrelsen (2018-06-01) på egen begäran.

Vid föreningsstämman 2018-05-22 avgick Karin Ivarsson (ledamot), Kent Edström (suppleant), Oscar Stackelberg (suppleant) och Viktor Lundgren (suppleant).

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (15) protokollförda sammanträden.
Styrelsen arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post eller 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: Bolaget Mazars SET Revisionsbyrå AB. Vald på ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2018.

Valberedning

Karen Refsgaard (sammanställande)
Bärbel Hinteregger
Tanja Meyler

Förvaltning

Föreningen har ett löpande 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 och på föreningens hemsida (brfeuropa.com).

Flerårsöversikt

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god med ett kassaflöde på 633 733 kr , en likviditet (omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder) på 2 423 9326 kr och fastighetslån på 31 % av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 117	2 082	2 079	2 049	2 072
Resultat efter finansiella poster	133	25	53	-355	16
Soliditet (%)	59,2	58,6	62,9	66,1	66,4
Kassaflöde (kr)	633 733	636 985	396 504	-12 426	241 134
Likviditet (kr)	2 423 932	1 561 030	870 844	776 125	784 708
Fastighetslån (% av TV)	31	32	26	24	24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten/tomträtten.

Fastighetsavgift för bostäder utgår med 1 337 kr/lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 271 226	2 260 316	2 390 650	-11 067 415	24 837	28 879 614
Ökning av insatskapital		267 593				267 593
Disposition av föregående års resultat:			33 000	-8 163	-24 837	0
Årets resultat					133 463	133 463
Belopp vid årets utgång	35 271 226	2 527 909	2 423 650	-11 075 578	133 463	29 280 670

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 075 577
årets vinst	133 463
	-10 942 114

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	26 000
	-10 968 114
	-10 942 114

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Nettoomsättning	3	2 117 356	2 081 747
		2 117 356	2 081 747
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 248 110	-1 222 961
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-449 454	-449 454
		-1 697 564	-1 672 415
Rörelseresultat		419 792	409 332
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 329	-384 495
Resultat efter finansiella poster		133 463	24 837
Resultat före skatt		133 463	24 837
Årets resultat		133 463	24 837



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

46 024 705

46 474 159

46 024 705

46 474 159

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

536 675

505 350

Aktuella skattefordringar

54 335

55 215

Övriga fordringar

71 589

101 662

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 361

20 681

Summa kortfristiga fordringar

673 960

682 908

Kassa och bank

2 760 308

2 126 575

Summa omsättningstillgångar

3 434 268

2 809 483

SUMMA TILLGÅNGAR

49 458 973

49 283 642

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		27 730 944	27 730 944
Kapitaltillskott		7 540 282	7 540 282
Upplåtelseavgift		2 527 909	2 260 316
Fond för yttre underhåll		2 423 650	2 390 650
		40 222 785	39 922 192

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-11 075 577	-11 067 414
Årets resultat		133 463	24 837
		-10 942 114	-11 042 577
Summa eget kapital		29 280 671	28 879 615

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	16 740 000	16 740 000
Övriga skulder	7	2 415 574	2 415 574
Summa långfristiga skulder		19 155 574	19 155 574

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		104 509	116 492
Övriga skulder		0	267 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	918 219	864 368
Summa kortfristiga skulder		1 022 728	1 248 453

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 458 973

49 283 642

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		133 463	24 837
Betald skatt		880	924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		449 454	449 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		583 797	475 215
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		-31 325	-497 570
Förändring av kortfristiga fordringar		39 393	-59 641
Förändring av leverantörsskulder		-11 983	-57 814
Förändring av kortfristiga skulder		-213 742	589 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten		366 140	450 116
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 969 706
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		267 593	185 600
Nytt lån		0	3 000 000
Återbetalning deposition		0	-29 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		267 593	3 156 575
Årets kassaflöde		633 733	636 985
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 126 575	1 489 590
Likvida medel vid årets slut		2 760 308	2 126 575

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits 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 att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

	<u>fr.o.m. 2014</u>	<u>t.o.m. 2013</u>
Byggnad (anskaffad 2002)		100 år
Byggnad - stomme	200 år	
Byggnad - fasad	50 år	
Byggnad - fönster	30 år	
Värmecentral (anskaffad 2004)	25 år	25 år
Stambyte (anskaffad 2005)	50 år	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 resultatdisposition. 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Räntor på lån sänkta med nästan 50 %
- Förbättrad information till boende i entréerna.
- Byte av torkskåp i tvättstugan till moderna kraftfulla skåp.
- Förslag på lånepolicy framtagen för stämmans beslut.
- Andrahandsuthyrningspolicy framtagen av styrelse.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror, bostäder	147 580	147 580
Hyror, lokaler	575 417	574 013
Årsavgifter	1 317 595	1 287 444
Utdebiterad fastighetsskatt	71 368	70 003
Övriga intäkter	5 396	2 707
	2 117 356	2 081 747

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
El	50 061	53 214
Vatten	42 821	48 991
Städning	51 047	39 948
Sophämtning	50 500	38 059
Snöröjning	18 226	250
Hissar	3 712	54 612
RoU, gemensamma utrymmen	82 457	22 809
RoU, tvättstuga	19 551	3 100
Fastighetsskatt	125 550	122 790
Fastighetsförsäkring	16 991	22 524
Fastighetsskötsel och förvaltning	63 517	74 297
KabelTV, bredband och tele	10 220	105 432
Övriga fastighetskostnader	49 821	33 514
Revisionsarvode	12 500	53 156
Redovisningstjänster	76 750	72 500
Övriga förvaltningskostnader	7 296	11 965
Bankkostnader	6 256	8 589
Styrelsearvode	68 250	66 750
Sociala kostnader, styrelsearvode	21 444	20 973
Fjärrvärme	363 256	343 605
RoU, bostadsrätter	107 884	25 883
	1 248 110	1 222 961

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 593 600	25 623 894
Inköp		2 969 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 593 600	28 593 600
Ingående avskrivningar	-7 472 000	-7 022 545
Årets avskrivningar	-449 454	-449 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 921 454	-7 471 999
Utgående redovisat värde	20 672 146	21 121 601
Bokfört värde byggnader	20 672 147	21 121 601
Bokfört värde mark	25 352 558	25 352 558
	46 024 705	46 474 159

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Danske Bank	rörlig	4 440 000	4 440 000
Danske Bank	rörlig	3 300 000	3 300 000
Danske Bank	rörlig	4 000 000	4 000 000
Danske Bank	rörlig	2 000 000	2 000 000
Danske Bank	rörlig	3 000 000	3 000 000
		16 740 000	16 740 000

Not 7 Övriga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Reverslån	1 807 572	1 807 572
Extra lån Venturesence	608 002	608 002
	2 415 574	2 415 574

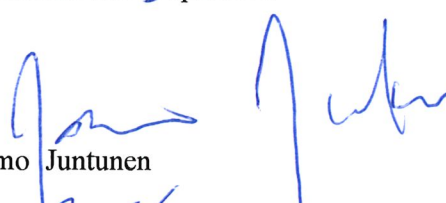
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fortum El	7 291	5 824
Revision	25 000	25 000
Fortum Värme	51 242	51 355
Styrelsearvode+soc. avg. från tidigare år	11 298	11 299
Ränta Venturesence	48 797	48 797
Förutbetalda avgifter	507 366	526 037
Upplupen ränta, Danske Bank	91 787	49 947
Styrelsearvode 2018	68 250	66 750
Soc. avg. styrelsearvode 2017	21 444	20 973
Övriga upplupna kostnader	9 653	9 651
Avräkning Venturesence	66 458	48 735
	908 586	864 368

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	36 500 000	36 500 000
	36 500 000	36 500 000

Stockholm den 1 april 2019



Jarmo Juntunen



Styrbjörn Åkesson



Johan Westman

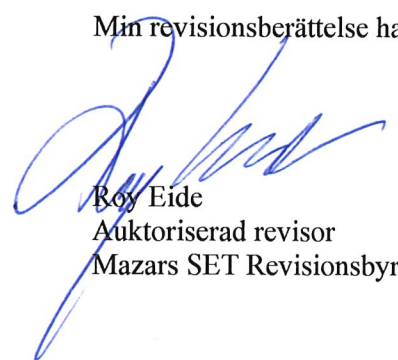


Jessica Grönberg



Gro Oskarsson Kindstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019



Roy Eide
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB

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 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 31 december 2018 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 på 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. Risker 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Europa 7 & 8 enligt god revisionssed 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, 2019-04-29

Roy Eide
Auktoriserad revisor