



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Eolshäll



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eolshäll

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eolshällsverket GA:1 och GA: 2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar drift av bergumsanläggning.

#### Styrelsen

Lars Johan Lagerlund	Ordförande
Göran Olof Björklund	Kassör
Annika Amundin Diesen	Ledamot
Bo Erik Gösta Haeffler	Ledamot
Mary Christina Linnéa Selin	Ledamot
Jan Peter Strömberg	Ledamot
Klas Thomas Ginell	Suppleant
Per Daniel Granlund	Suppleant
Susanna Lindholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marie-Louise Ebbvik  
Anna Sofia Gunnarsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Allians Revisionsbyrå  
Allians Revisionsbyrå

### Valberedning

Mona Cederberg  
Rolf Ward

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Eolshällsverket 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftvärmepumpar vilka tar luften från tunnlar i berget, kompletteras vid behov av elvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 3 flerbostadshus.

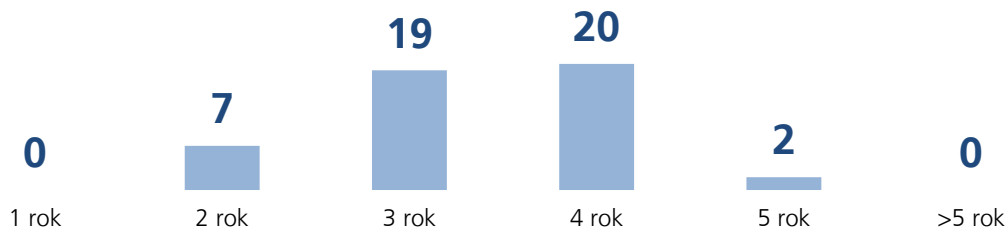
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 762 m<sup>2</sup>, varav 4 762 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 000 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Bergrumsgarage med 53 P-platser  
Gästlägenhet  
Källsorteringsrum  
Lägenhetsförråd i källarplan  
Cykelrum  
Barnvagnsrum  
Angöringsgarage med 8 P-platser

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Driftia AB
TV, bredband, telefon	Telia
Angöringsgarage	Q-Park
Snöröjning av väg	PEAB Entreprenad
Garageportar	Assa Abloy

## Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån har omsatts med en ny bindningstid på fem år. Räntesatsen är 1,55% lägre än tidigare vilket tillsammans med amortering ger en lägre kostnad med ungefär 194.000:- kr på årsbasis.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

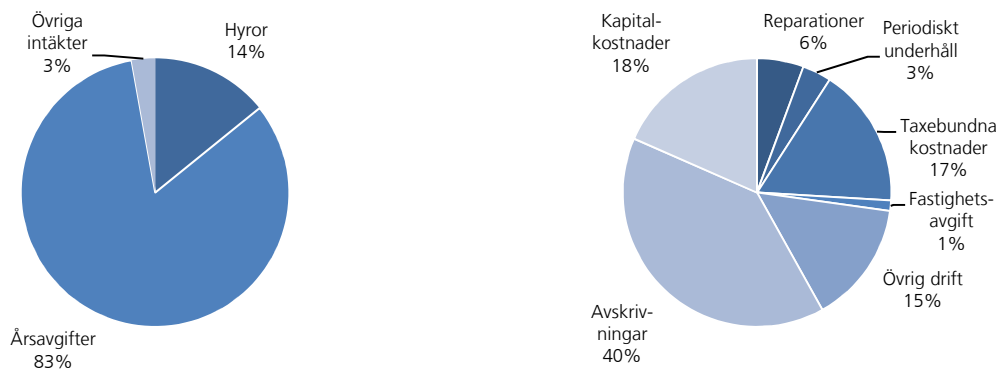
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 503 657</b>	<b>1 614 690</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 760 000	3 615 654
Finansiella intäkter	64	62
Minskning kortfristiga fordringar	0	222
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 847
	<b>3 760 064</b>	<b>3 664 786</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 150 446	2 127 049
Finansiella kostnader	943 703	1 148 770
Ökning av kortfristiga fordringar	29 870	0
Minskning av långfristiga skulder	516 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	238 972	0
	<b>3 878 991</b>	<b>3 775 819</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 384 730</b>	<b>1 503 657</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-118 926</b>	<b>-111 033</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Läckage med renoveringar som följd. Arbete har påbörjats med orsak och ansvar.

Gästlägenheten har uppgraderats efter tidigare vattenskada.

Föreningen stadgar har justerats med anledning av nya lagkrav.

Gym och hobbylokal är under färdigställande.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	655	643	643	630
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 512	8 620	8 725	8 935
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	116	104	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	15	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	164	199	213	240
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 369	-1 695	-1 539	-1 244
Nettoomsättning (tkr)	3 655	3 587	3 587	3 528

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 762 m<sup>2</sup> bostäder och 1 000 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	178 852 000	0	0	178 852 000
Upplåtelseavgifter	2 400 000	0	0	2 400 000
Fond för yttre underhåll	930 209	142 860	-184 011	971 360
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 182 209</b>	<b>142 860</b>	<b>-184 011</b>	<b>182 223 360</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 290 859	41 151	-1 694 797	-3 637 214
Årets resultat	-1 368 779	-1 368 779	1 694 797	-1 694 797
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 659 638</b>	<b>-1 327 628</b>	<b>0</b>	<b>-5 332 010</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>175 522 571</b>	<b>-1 184 768</b>	<b>-184 011</b>	<b>176 891 350</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 368 779
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 147 999
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 860
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 659 638</b>

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

178 299
<b>-6 481 339</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 654 942	3 587 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 058	28 238
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 760 000</b>	<b>3 615 654</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 034 875	-1 897 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 571	-191 192
Personalkostnader	Not 6	63 000	-38 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 034 694	-2 034 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 185 140</b>	<b>-4 161 743</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-425 140</b>	<b>-546 089</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-943 703	-1 148 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-943 639</b>	<b>-1 148 708</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 368 779</b>	<b>-1 694 797</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 368 779</b>	<b>-1 694 797</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	215 226 580	217 261 275
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>215 226 580</b>	<b>217 261 275</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>215 226 580</b>	<b>217 261 275</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 446 648	1 535 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 446 652</b>	<b>1 535 709</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 446 652</b>	<b>1 535 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>216 673 233</b>	<b>218 796 984</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	930 209	971 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 182 209</b>	<b>182 223 360</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 290 859	-3 637 214
Årets resultat		-1 368 779	-1 694 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 659 638</b>	<b>-5 332 010</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 522 571</b>	<b>176 891 350</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 532 000	41 048 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 532 000</b>	<b>41 048 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000	0
Leverantörsskulder		161 916	208 310
Skatteskulder		122 828	91 132
Övriga skulder		14 383	24 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	319 535	533 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 618 662</b>	<b>857 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 673 233</b>	<b>218 796 984</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	3 121 257	3 060 057
Hyrer garage moms	533 576	527 351
Öresutjämning	110	8
	<b>3 654 942</b>	<b>3 587 417</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsersättning	105 058	14 050
Övriga intäkter	0	14 188
	<b>105 058</b>	<b>28 238</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 840	67 084
	Fastighetsskötsel beställning	2 063	9 010
	Snöröjning/sandning	73 244	79 105
	Städning entreprenad	96 888	94 563
	Städning enligt beställning	33 125	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	70 719
	Hissbesiktning	6 876	5 259
	Myndighetstillsyn	2 220	0
	Bevakning	0	2 966
	Gemensamma utrymmen	0	569
	Sophantering	6 580	0
	Gård	5 855	1 715
	Serviceavtal	52 377	51 170
	Förbrukningsmateriel	34 519	2 448
	Teleport/hissanläggning	851	0
	Störningsjour och larm	6 066	8 092
	Brandskydd	0	5 250
		<b>390 504</b>	<b>397 950</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	-41 058
	Entré/trapphus	27 375	0
	Lås	549	49 116
	Installationer	0	11 950
	VVS	16 121	67 898
	Värmeanläggning/undercentral	16 937	37 058
	Ventilation	34 835	12 300
	Elinstallationer	2 619	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 800	2 481
	Hiss	49 229	35 584
	Fönster	12 135	0
	Balkonger/altaner	4 702	12 788
	Skador/klotter/skadegörelse	21 804	1 749
	Vattenskada	100 196	0
		<b>288 302</b>	<b>189 866</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	26 250	0
	Ventilation	53 425	0
	Elinstallationer	0	69 488
	Fasad	37 500	0
	Fönster	42 939	0
	Garage/parkering	18 185	114 523
		<b>178 299</b>	<b>184 011</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	749 559	669 911
	Vatten	81 722	77 733
	Sophämtning/renhållning	34 596	92 791
		<b>865 877</b>	<b>840 435</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	88 292	63 066
	Bredband	161 635	161 667
		<b>249 927</b>	<b>224 733</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 966</b>	<b>60 862</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 034 875</b>	<b>1 897 857</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	6 771	6 550
	Revisionsarvode extern revisor	14 933	15 021
	Föreningskostnader	1 050	3 482
	Styrelseomkostnader	33 074	22 820
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 438
	Förvaltningsarvode	99 258	96 593
	Administration	3 765	5 855
	Korttidsinventarier	3 494	0
	Konsultarvode	10 756	29 963
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		<b>178 571</b>	<b>191 192</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	-48 000	28 900
	Sociala kostnader	-15 000	9 100
		<b>-63 000</b>	<b>38 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	2 009 952	2 009 952
	Förbättringar	24 742	24 742
		<b>2 034 694</b>	<b>2 034 694</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	223 500 000	223 500 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>223 500 000</b>	<b>223 500 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 238 725	-4 204 031
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 034 694	-2 034 694
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 273 420</b>	<b>-6 238 725</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>215 226 580</b>	<b>217 261 275</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	71 043 000	71 043 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		<b>95 843 000</b>	<b>95 843 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 800 000	92 800 000
	Lokaler	3 043 000	3 043 000
		<b>95 843 000</b>	<b>95 843 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	61 918	32 052
	Klientmedel hos SBC	1 384 730	1 503 657
		<b>1 446 648</b>	<b>1 535 709</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	971 360	828 500
	Reservering enligt stadgar	142 860	142 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 011	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>930 209</b>	<b>971 360</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	4,130 %	8 032 000	8 032 000	2019-09-25
Swedbank	0,000 %	0	12 516 000	
Handelsbanken	1,780 %	5 000 000	5 000 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,420 %	7 500 000	7 500 000	2020-09-01
Handelsbanken	1,220 %	8 000 000	8 000 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,410 %	12 000 000	0	2022-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 532 000</b>	<b>41 048 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	0	
		<b>35 532 000</b>	<b>41 048 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 532 000 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	52 675 000	52 675 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	0	48 000
Sociala avgifter	0	15 000
Ränta	80 165	169 666
Avgifter och hyror	239 370	301 073
	<b>319 535</b>	<b>533 739</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23 / 4 2018

Lars Johan Lagerlund  
*Ordförande*

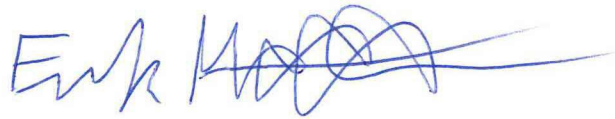


Annika Amundin Diesen  
*Ledamot*

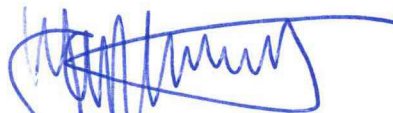


Mary Christina Linnéa Selin  
*Ledamot*

Göran Olof Björklund  
*Kassör*



Bo Erik Gösta Haeffler  
*Ledamot*



Jan Peter Strömberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2018



Marie-Louise Ebbvik  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eolshäll

Org.nr 769613-1130

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eolshäll för räkenskapsåret 2017.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

*MUE*



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eolshäll för räkenskapsåret 2017 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 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.

KUJ

**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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-04-25



Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor