



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Eolshäll

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eolshäll

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2018-03-21 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 procent. Samfälligheten förvaltar.

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 11 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 2018-05-16.

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.

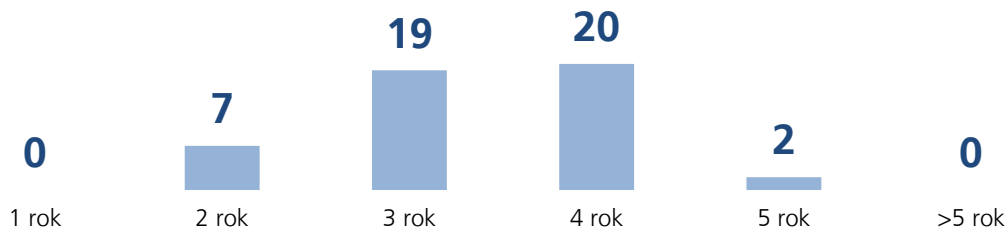
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 762 m², varav 4 762 m² utgör lägenhetsyta och 1 000 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 20190129.

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

Föreningens kostnad för el har ökat, främst med anledning av höjda priser.

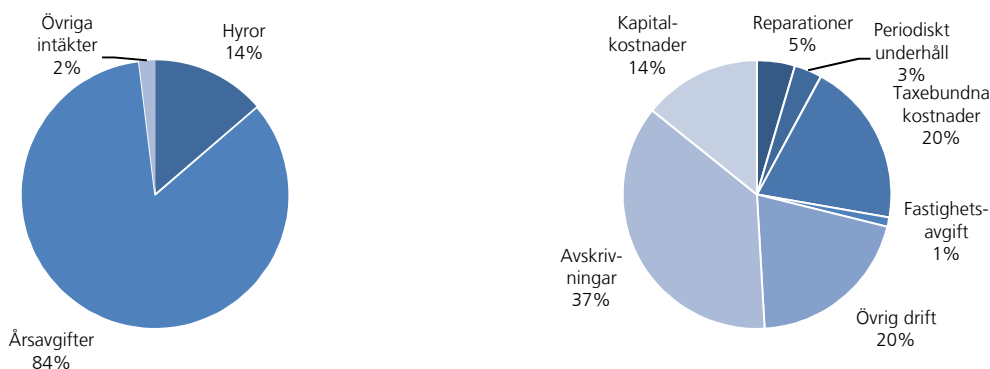
Ett lån på 5 milj har omsatts utan någon större förändring av räntan. I samband med detta amorterades 500.000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 384 730	1 503 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 762 324	3 760 000
Finansiella intäkter	410	64
Ökning av kortfristiga skulder	151 390	0
	3 914 124	3 760 064
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 722 783	2 150 446
Finansiella kostnader	792 106	943 703
Ökning av kortfristiga fordringar	11 674	29 870
Minskning av långfristiga skulder	500 000	516 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	238 972
	4 026 563	3 878 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 272 291	1 384 730
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-112 439	-118 926

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cykelställ har monterats och gymet färdigställt.

Radonmätning utförd med gott resultat och. Inga utestående punkter finns efter besök av Miljöförvaltning.

Under året har två tidigare försäkringsärenden beträffande skador i samband med inbrottsförsök avslutats.

Under tidigare år har flera fall med vattenläckor i värmesystemet inträffat. I januari inträffade ytterligare ett ledningsbrott, denna gång i undercentralen varför inga vattenskador uppstod - föreningens försäkring har utnyttjats för att återställa skadorna. Föreningen har därefter inlett ett utredningsarbete för att försöka kartlägga orsaker och lämpliga åtgärder i värmesystemet samt klargöra ansvar. Detta arbete beräknas avslutas under Q2 2019.

I januari inträffade även ett vattenläckage från en kylskåpsinstallation i en av de högst belägna lägenheterna i hus 2. Sanering och återställning har pågått under hela året. Slutlig reglering av försäkringsärenden härrörande från denna skada beräknas ske under Q1 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	655	643	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 407	8 512	8 620	8 725
Elkostnad/m ² totalyta	168	130	116	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	164	199	213
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 787	-1 369	-1 695	-1 539
Nettoomsättning (tkr)	3 691	3 655	3 587	3 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 762 m² bostäder och 1 000 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	178 852 000	0	0	178 852 000
Upplåtelseavgifter	2 400 000	0	0	2 400 000
Fond för yttre underhåll	894 770	142 860	-178 299	930 209
S:a bundet eget kapital	182 146 770	142 860	-178 299	182 182 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 624 199	-142 860	-1 190 480	-5 290 859
Årets resultat	-1 786 850	-1 786 850	1 368 779	-1 368 779
S:a ansamlad förlust	-8 411 049	-1 929 710	178 299	-6 659 638
S:a eget kapital	173 735 721	-1 786 850	0	175 522 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 786 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 481 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 860
summa balanserat resultat	-8 411 049

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

184 751
-8 226 298

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 690 501	3 654 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 823	105 058
Summa rörelseintäkter		3 762 324	3 760 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 411 817	-2 034 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 966	-178 571
Personalkostnader	Not 6	0	63 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 034 694	-2 034 694
Summa rörelsekostnader		-4 757 478	-4 185 140
RÖRELSERESULTAT		-995 154	-425 140
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-792 106	-943 703
Summa finansiella poster		-791 696	-943 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 786 850	-1 368 779
ÅRETS RESULTAT		-1 786 850	-1 368 779

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	213 191 886	215 226 580
Summa materiella anläggningstillgångar	213 191 886	215 226 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	213 191 886	215 226 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	430	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 345 457	1 446 648
Summa kortfristiga fordringar	1 345 887	1 446 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 345 887	1 446 652
SUMMA TILLGÅNGAR	214 537 773	216 673 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	894 770	930 209
Summa bundet eget kapital		182 146 770	182 182 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 624 199	-5 290 859
Årets resultat		-1 786 850	-1 368 779
Summa fritt eget kapital		-8 411 049	-6 659 638
SUMMA EGET KAPITAL		173 735 721	175 522 571
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 000 000	35 532 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	35 532 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 032 000	5 000 000
Leverantörsskulder		270 320	161 916
Skatteskulder		124 460	122 828
Övriga skulder		0	14 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	375 272	319 535
Summa kortfristiga skulder		8 802 052	5 618 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 537 773	216 673 233

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	3 174 890	3 121 257
	Hyror garage moms	45 217	533 576
	Hyror garage	470 280	0
	Öresutjämning	114	110
		3 690 501	3 654 942

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	59 663	105 058
	Övriga intäkter	12 160	0
		71 823	105 058

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 625	69 840
	Fastighetsskötsel beställning	2 750	2 063
	Snöröjning/sandning	94 907	73 244
	Städning entreprenad	98 961	96 888
	Städning enligt beställning	5 525	33 125
	Hissbesiktning	5 483	6 876
	Myndighetstillsyn	19 550	2 220
	Gemensamma utrymmen	56 867	0
	Sophantering	0	6 580
	Gård	1 600	5 855
	Serviceavtal	89 127	52 377
	Förbrukningsmateriel	10 350	34 519
	Teleport/hissanläggning	0	851
	Störningsjour och larm	6 809	6 066
	Brandskydd	18 565	0
		482 119	390 504
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 871	0
	Tvättstuga	5 249	0
	Entré/trapphus	19 205	27 375
	Lås	16 169	549
	VVS	13 710	16 121
	Värmeanläggning/undercentral	71 004	16 937
	Ventilation	53 301	34 835
	Elinstallationer	0	2 619
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 160	1 800
	Hiss	11 064	49 229
	Tak	7 070	0
	Fönster	0	12 135
	Balkonger/altaner	46 528	4 702
	Skador/klotter/skadegörelse	0	21 804
	Vattenskada	0	100 196
		251 331	288 302
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	184 751	0
	Entré/trapphus	0	26 250
	Ventilation	0	53 425
	Fasad	0	37 500
	Fönster	0	42 939
	Garage/parkering	0	18 185
		184 751	178 299
	Taxebundna kostnader		
	El	970 792	749 559
	Vatten	85 379	81 722
	Sophämtning/renhållning	47 000	34 596
		1 103 171	865 877
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 214	88 292
	Självrisk	78 213	0
	Bredband	161 524	161 635
		327 951	249 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 494	61 966
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 411 817	2 034 875

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	10 964	6 771
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Förvaltning	1 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 663	14 933
	Föreningskostnader	36 436	1 050
	Styrelseomkostnader	5 600	33 074
	Förvaltningsarvode	107 511	99 258
	Administration	8 079	3 765
	Korttidsinventarier	0	3 494
	Konsultarvode	98 258	10 756
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		310 966	178 571
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-48 000
	Sociala kostnader	0	-15 000
		0	-63 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 009 952	2 009 952
	Förbättringar	24 742	24 742
		2 034 694	2 034 694

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	223 500 000	223 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	223 500 000	223 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 273 420	-6 238 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 034 694	-2 034 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 308 114	-8 273 420
	Planenligt restvärde vid årets slut	213 191 886	215 226 580
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 043 000	71 043 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		95 843 000	95 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 800 000	92 800 000
	Lokaler	3 043 000	3 043 000
		95 843 000	95 843 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	62 397	61 918
	Momsavräkning	10 769	0
	Klientmedel hos SBC	1 272 291	1 384 730
		1 345 457	1 446 648
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	930 209	971 360
	Reservering enligt stadgar	142 860	142 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 299	-184 011
	Vid årets slut	894 770	930 209

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,130 %	8 032 000	8 032 000	2019-09-25
Handelsbanken	1,540 %	4 500 000	5 000 000	2023-10-30
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	12 000 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		40 032 000	40 532 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 032 000	-5 000 000	
		32 000 000	35 532 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 032 000 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	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	52 675 000	52 675 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	80 165	80 165
Avgifter och hyror	295 107	239 370
	375 272	319 535

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nya gräsmattor planeras att läggas ut inför sommaren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 4 - 2019



Lars Johan Lagerlund
Ordförande



Göran Olof Björklund
Kassör

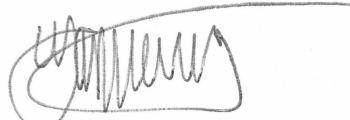


Bo Erik Gösta Haeffler
Ledamot



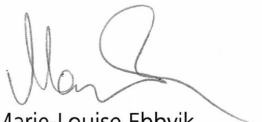
Annika Amundin Diesen
Ledamot

Mary Christina Linnéa Selin
Ledamot



Jan Peter Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 - 2019



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Eolshäll för räkenskapsåret 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 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 ersättningskyldighet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 9/4-2019



Marie-Louise Ebbvik

Auktoriserad revisor