



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eolshäll

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2058.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Annika Diesen	Ledamot
Göran Björklund	Ledamot
Thomas Ginell	Ledamot
Erik Haeffler	Ledamot
Christina Selin	Ledamot
Jan Strömberg	Ledamot

Daniel Granlund	Suppleant
Ola Nyman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Marie-Louise Ebbvik	Ordinarie Extern	Allians Revisionsbyrå
Anna Sofia Gunnarsson	Suppleant Extern	Allians Revisionsbyrå

### Valberedning

Mona Cederberg  
Rolf Ward

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

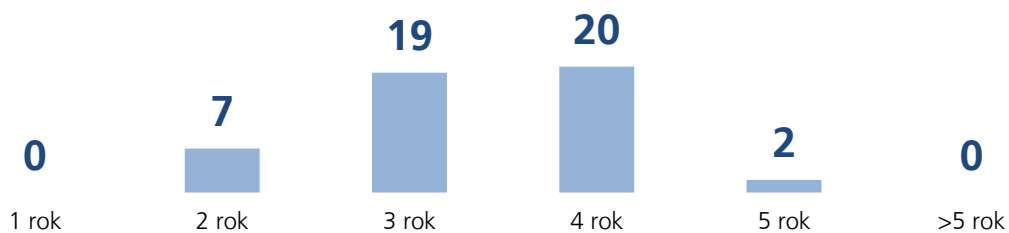
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2010.

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:



### Gemensamhetsutrymmen

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Driftia AB
TV, bredband, telefon	Telia
Angöringsgarage	Aimo Park
Snöröjning av väg	PEAB Entreprenad
Garageportar	Assa Abloy
Städning av gemensamma utrymmen	Städpoolen AB

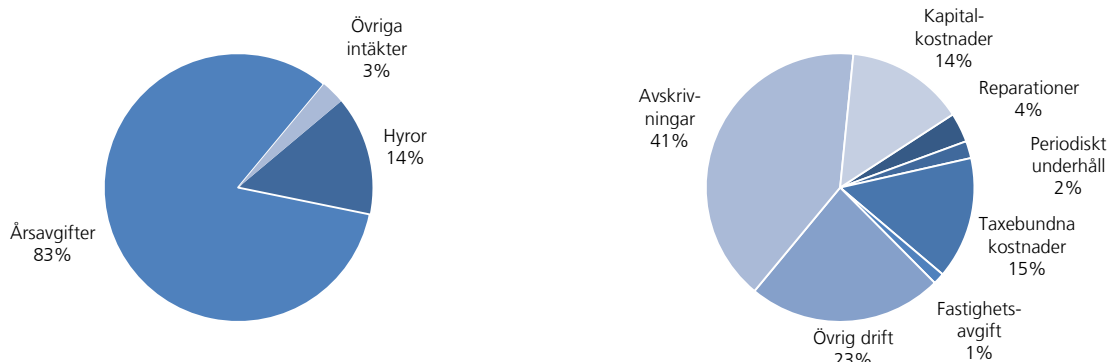
## Föreningens ekonomi

I samband med omläggning av lån på dryga 8 miljoner gjordes en amortering. Nytt lån togs på 7,5 miljoner med 10-årig löptid till 1,49% ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 272 291</b>	<b>1 384 730</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 916 732	3 762 324
Finansiella intäkter	70	410
Minskning kortfristiga fordringar	9 138	0
Ökning av kortfristiga skulder	22 376	151 390
	<b>3 948 316</b>	<b>3 914 124</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 264 027	2 722 783
Finansiella kostnader	716 228	792 106
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 674
Minskning av långfristiga skulder	532 000	500 000
	<b>3 512 255</b>	<b>4 026 563</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 708 352</b>	<b>1 272 291</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>436 061</b>	<b>-112 439</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har inlett ett arbete för att korrigera fel i värmesystem, vilket innefattar ansvarsfrågor mellan föreningen och byggherren
- Vi har inlett arbete med att utrusta bergrumsgaraget med laddstolpar för elbilar - beräknas färdigt 2020
- Vi har utvecklat föreningens hemsida
- Vi har förbättrat utrustning och inredning i gym och hobbyrum
- Vi har flera pågående initiativ för att minska energianvändning
- Vi har placerat ut fällor för skadedjur i bergrumsgaraget
- Vi har haft två städdagar och en fest
- Vi har lagt nya gräsmattor på de övre gårdarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	681	667	655	643
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 295	8 407	8 512	8 620
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	168	130	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	15	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	124	137	164	199
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 098	-1 787	-1 369	-1 695
Nettoomsättning (tkr)	3 805	3 691	3 655	3 587

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	1 128 111	418 092	-184 751	894 770
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 380 111</b>	<b>418 092</b>	<b>-184 751</b>	<b>182 146 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 644 390	-418 092	-1 602 099	-6 624 199
Årets resultat	-1 098 148	-1 098 148	1 786 850	-1 786 850
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 742 538</b>	<b>-1 516 240</b>	<b>184 751</b>	<b>-8 411 049</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>172 637 573</b>	<b>-1 098 148</b>	<b>0</b>	<b>173 735 721</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 098 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 226 298
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 092
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 742 538</b>

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

105 625
<b>-9 636 913</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 804 626	3 690 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 105	71 823
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 916 732</b>	<b>3 762 324</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 050 197	-2 411 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 830	-310 966
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 034 694	-2 034 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 298 721</b>	<b>-4 757 478</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-381 990</b>	<b>-995 154</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-716 228	-792 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-716 158</b>	<b>-791 696</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 098 148</b>	<b>-1 786 850</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 098 148</b>	<b>-1 786 850</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	211 157 191	213 191 886
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>211 157 191</b>	<b>213 191 886</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>211 157 191</b>	<b>213 191 886</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10	430
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	1 693 188	1 345 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 693 198</b>	<b>1 345 887</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	79 612	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>79 612</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 772 810</b>	<b>1 345 887</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>212 930 001</b>	<b>214 537 773</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 128 111	894 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 380 111</b>	<b>182 146 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 644 390	-6 624 199
Årets resultat		-1 098 148	-1 786 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 742 538</b>	<b>-8 411 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>172 637 573</b>	<b>173 735 721</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	32 000 000	32 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 500 000	8 032 000
Leverantörsskulder		314 010	270 320
Skatteskulder		129 158	124 460
Övriga skulder		13 213	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	336 047	375 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 292 428</b>	<b>8 802 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 930 001</b>	<b>214 537 773</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 243 999	3 174 890
Hyror garage moms	0	45 217
Hyror garage	560 625	470 280
Öresutjämning	2	114
	<b>3 804 626</b>	<b>3 690 501</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	59 663
Övriga intäkter	112 105	12 160
	<b>112 105</b>	<b>71 823</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 490	71 625
	Fastighetsskötsel beställning	1 875	2 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	126 417	0
	Snöröjning/sandning	102 879	94 907
	Städning entreprenad	101 484	98 961
	Städning enligt beställning	22 500	5 525
	OVK Obl. Ventilationskontroll	49 375	0
	Hissbesiktning	8 363	5 483
	Myndighets tillsyn	2 950	19 550
	Gemensamma utrymmen	677	56 867
	Garage	75	0
	Gård	5 663	1 600
	Serviceavtal	116 106	89 127
	Förbrukningsmateriel	20 311	10 350
	Störningsjour och larm	18 867	6 809
	Brandskydd	19 277	18 565
		<b>696 309</b>	<b>482 119</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	5 871
	Tvättstuga	3 843	5 249
	Entré/trapphus	9 973	19 205
	Lås	17 190	16 169
	VVS	15 022	13 710
	Värmeanläggning/undercentral	44 949	71 004
	Ventilation	39 420	53 301
	Elinstallationer	8 891	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 160
	Hiss	5 708	11 064
	Tak	0	7 070
	Balkonger/altaner	0	46 528
	Skador/klotter/skadegörelse	31 569	0
		<b>176 565</b>	<b>251 331</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	184 751
	Ventilation	105 625	0
		<b>105 625</b>	<b>184 751</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	624 327	970 792
	Vatten	63 943	85 379
	Sophämtning/renhållning	49 383	47 000
		<b>737 653</b>	<b>1 103 171</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	105 857	88 214
	Självrisk	0	78 213
	Bredband	161 524	161 524
		<b>267 381</b>	<b>327 951</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>66 664</b>	<b>62 494</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 050 197</b>	<b>2 411 817</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 506	0
	Tele- och datakommunikation	7 222	10 964
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Förvaltning	0	1 000
	Revisionsarvode extern revisor	17 303	22 663
	Föreningskostnader	2 019	36 436
	Styrelseomkostnader	30 223	5 600
	Förvaltningsarvode	107 314	107 511
	Administration	4 203	8 079
	Korttidsinventarier	28 200	0
	Konsultarvode	9 725	98 258
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		<b>213 830</b>	<b>310 966</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-10 308 114	-8 273 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 034 694	-2 034 694
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 342 809</b>	<b>-10 308 114</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>211 157 191</b>	<b>213 191 886</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	90 364 000	71 043 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	24 800 000
		<b>139 364 000</b>	<b>95 843 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	136 000 000	92 800 000
	Lokaler	3 364 000	3 043 000
		<b>139 364 000</b>	<b>95 843 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	64 448	62 397
	Momsavräkning	0	10 769
	Klientmedel hos SBC	1 628 740	1 272 291
		<b>1 693 188</b>	<b>1 345 457</b>

<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	894 770	930 209
	Reservering enligt stadgar	418 092	142 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 751	-178 299
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 128 111</b>	<b>894 770</b>

<b>Not 10</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,540 %	4 500 000	5 000 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,490 %	7 500 000	7 500 000	2029-09-30
	Handelsbanken	1,220 %	8 000 000	8 032 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,410 %	12 000 000	12 000 000	2022-09-30
	HaHandelsbanken	1,420 %	7 500 000	7 500 000	2020-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 500 000</b>	<b>40 032 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 500 000	-8 032 000	
			<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 500 000 kr.

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

<b>Not 11</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	52 675 000	52 675 000

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	0	80 165
	Avgifter och hyror	336 047	295 107
		<b>336 047</b>	<b>375 272</b>

<b>Not 13</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Rensning av avlopp under januari.

---

## Styrelsens underskrifter

---


STOCKHOLM den 28/2 2020



Annika Diesen  
Ledamot



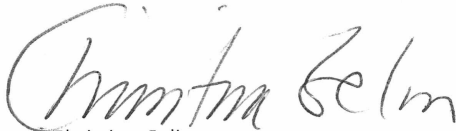
Göran Björklund  
Ledamot



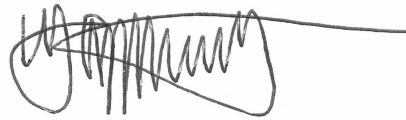
Thomas Ginell  
Ledamot



Erik Haeffler  
Ledamot



Christina Selin  
Ledamot



Jan Strömberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020



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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 revisionsmed 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.

ME

- 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 2019 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 revisionsd 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.

ME



## **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:

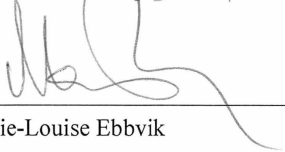
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-03-04



---

Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor