

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Eken 8**  
769635-3734

Räkenskapsåret  
**2023-09-01 - 2024-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken 8, 769635-3734, med säte i Västra Götalands län, Trollhättans kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen bildades 2017-09-27 i syfte att ombilda fastigheten Eken 8 till en bostadsrättsföreningsägd fastighet. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen, samt att hyra ut den lokal som föreningen äger till marknadsmässig hyra.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2017-09-27.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är byggd 1946 och belägen på Drottninggatan 61. Eken 8 består av ett bostadshus med sammanlagt 21 lägenheter, 3 garage samt 14 parkeringsplatser. Fastigheten har även en källarlokal för uthyrning. Vid ombildningen av fastigheten valde 15 av de boende att köpa sina lägenheter, och 6 valde att kvarstå som hyresgäster i fastigheten. Ytterligare 3 lägenheter har därefter upplåtits till bostadsrätter och på bokslutsdatum kvarstår 3 ej upplåtna lägenheter.

Den totala bostadsytan är 1 185 kvm (varav 130 kvm hyresrätter) och ytan för lokalen uppgår till 41 kvm. Föreningens 21 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 1 rum och kök, 6 st
- 2 rum och kök, 10 st
- 3 rum och kök, 4 st
- 4 rum och kök, 1 st

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad hos Bostadsrätterna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

#### Styrelsens verksamhetsberättelse

##### *Styrelse vid verksamhetsårets slut*

Matteus Mattsson, ordförande  
Elin Johansson, ledamot  
Ann-Sofie Magneson, ledamot  
Martin Persson, ledamot  
Nellie Fransson, ledamot

##### *Styrelsens arbete*

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman.

##### *Revisor*

Föreningens revisor är Mona Granath på Nohab Revision AB.

##### *Firmatecknare*

Föreningen tecknas av styrelsen, föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

#### *Ekonomi*

Den genomsnittliga årsavgiften för bostadsrätterna är 966 kr per kvm beräknat på helår.

Föreningens hyresintäkter fördelar sig för perioden enligt nedan:

Lägenheter	217 478 kr
Garage och p-platser	66 498 kr
Kabel tv	24 580 kr

Det beräknade resultatet är ett underskott om - 839 073 kr. I resultatet ingår komponentavskrivningar med -804 553 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett underskott på -34 520 kr före avsättning till underhållsfond.

#### *Belåning*

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 849 075 kr. Kvarstående reversskuld till säljare från föreningens bildande uppgår till 1 200 000 kr.

#### *Avtal*

Bostadsrättsföreningen Eken 8 har avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, administrativ och ekonomisk förvaltning samt kompletterande fastighetsskötsel
- Vattenfall AB, fastighetsel
- RC Hisservice AB, serviceavtal hiss
- Kiwa Inspecta AB, årlig besiktning hiss
- Tele 2 Sverige AB, tv och bredband
- Spikbussen AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic AB avseende akut extra förvaltning under obekväma arbetstider
- Bostadsrätterna, ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar för styrelsen

#### *Underhåll och förbättringar på byggnaderna utförda under räkenskapsåret*

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 185 010 kr.

- Byte expansionskärl, 16 063 kr
- Oförutsedd kostnad för hyreslägenhet, 144 437 kr

#### **Medlemsinformation**

##### *Medlemmar*

Föreningen har vid bokslutsdatum 20 st medlemmar i 18 st bostadsrättslägenheter. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

##### *Överlåtelser*

Under året har 1 upplåtelse samt 0 st överlåtelser av lägenhet ägt rum. Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

##### *Information*

Årsavgiften höjdes med 25% från 23-10-01.

##### *Trivsel*

Städdagar brukar anordnas då medlemmarna hjälps åt att städa och röja på gård och gemensamhetsytor.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Oförutsedd kostnad för hyreslägenhet uppgick till 144 437 kr. Allt inrede samt golv i lägenheten fick rivas ut och lägenheten avyttrades därefter med upplåtelse utan några återställande åtgärder. Lägenheten saknade golv, köksinredning, vitvaror, badrumsinredning samt övriga yttskikt och prissättningen har justerats med avseende på detta.

## Flerårsöversikt

	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	Belopp i kr 2021-08-31
Sparande, kr/kvm	-28	1		
Skuldsättning, kr/kvm	12 275	12 332		
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 264	16 344		
Räntekänslighet, %	14	20		
Energikostnad, kr/kvm	243	217		
Årsavgifter, kr/kvm boyta bostadsrätter	966	800		
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	44		
Totala intäkter, kr/kvm	1 183	1 358		
Nettoomsättning	1 332 109	1 110 201	1 071 668	1 088 606
Resultat efter finansiella poster	-839 073	-803 619	-505 981	-501 451
Soliditet %	43	43,6	45,3	45,8

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 804 553 kr som inte påverkar kassaflödet, samt oförutsedd utgift för hyreslägenhet 144 437 kr. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god ekonomi i föreningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	15 520 000	215 067	-2 936 269	-803 619
<i>Upplåten lgh</i>	400 000			
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			-803 619	803 619
<i>Reservering underhållsfond</i>		38 250	-38 250	
<i>Årets resultat</i>				-839 073
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 920 000</b>	<b>253 317</b>	<b>-3 778 138</b>	<b>-839 073</b>

## Förslag till disposition av företagets resultat

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
balanserat resultat	-3 739 888
Årets resultat	-839 073
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-38 250
<b>Totalt</b>	<b>-4 617 211</b>
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-4 617 211
<b>Summa</b>	<b>-4 617 211</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens intäkter	3	1 332 469	1 110 441
Övriga rörelseintäkter	4	<u>117 682</u>	<u>554 432</u>
		1 450 151	1 664 873
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	5	-859 270	-1 152 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-804 553</u>	<u>-804 550</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-213 672	-292 309
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		202	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-625 603</u>	<u>-511 310</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-839 073	-803 619
<b>Resultat före skatt</b>		-839 073	-803 619
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-839 073</b></u>	<u><b>-803 619</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 257 860	27 062 413
		<u>26 257 860</u>	<u>27 062 413</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 257 860</u>	<u>27 062 413</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 001	5 476
Övriga fordringar		6 452	2 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 364	194 505
		<u>36 817</u>	<u>202 009</u>
<i>Kassa och bank</i>		561 133	277 956
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>597 950</u>	<u>479 965</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>26 855 810</u>	<u>27 542 378</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		15 920 000	15 520 000
Fond för yttre underhåll		253 317	215 067
		<u>16 173 317</u>	<u>15 735 067</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 778 138	-2 936 269
Årets resultat		-839 073	-803 619
		<u>-4 617 211</u>	<u>-3 739 888</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 556 106</u>	<u>11 995 179</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 309 075	4 200 000
Övriga långfristiga skulder	9	1 200 000	1 200 000
		<u>6 509 075</u>	<u>5 400 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 540 000	9 719 075
Förskott från kunder		90 116	79 056
Leverantörsskulder		25 743	185 613
Skatteskulder		3 072	4 140
Övriga kortfristiga skulder		0	11 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 698	147 470
		<u>8 790 629</u>	<u>10 147 199</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>26 855 810</u>	<u>27 542 378</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-839 073	-803 619
Avskrivningar		804 553	804 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-34 520</b>	<b>931</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		165 192	-137 790
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-177 496	215 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-46 824</b>	<b>78 310</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		400 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-70 000	-131 275
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-70 000</b>	<b>-131 275</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>283 176</b>	<b>-52 965</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>277 956</b>	<b>330 921</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>561 132</b>	<b>277 956</b>

## Noter

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3.

Belopp i kr om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller längre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### ***Redovisning av intäkter***

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### ***Avskrivning fastighet***

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Stomme och grund, 50 år

Stomkomplettering, 25 år

Värme och sanitet, 25 år

El, 20 år

Fasad, 15 år

Yttertak och fönster, 40 år

Ventilation, 25 år

Inre ytskikt, 50 år

Restpost, 25 år

Trapphusbelysning, 20 år

Elcentral, 30 år

#### ***Fond för yttre underhåll***

Reservering av framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. I avvaktan på verklig underhållsplan har avsättning till yttre fond gjorts enligt den ekonomiska planen.

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Nettoomsättning

#### Intäkter per väsentligt intäktsslag

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Hysesintäkter bostäder	217 478	275 872
Hysesintäkter garage och p-platser	66 498	65 520
Årsavgifter bostäder	1 019 574	739 598
Övrigt	28 918	29 451
<b>Summa</b>	<b>1 332 468</b>	<b>1 110 441</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Försäkringsersättning	113 125	554 432
Övrigt	4 557	
<b>Summa</b>	<b>117 682</b>	<b>554 432</b>

### Not 5 Driftskostnader

#### Kostnader per väsentligt kostnadsslag

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	25534	24255
Värme	197513	177679
Hiss	5390	14813
Kabel tv	23756	22351
Larm/Alarm	391	384
Vatten och avlopp	75125	64634
Renhållningsavgift	29874	29546
Snöröjning	34101	19491
Försäkringsärenden	113125	603751
Reparation och underhåll	185010	46189
Försäkring	19070	16432
Fastighetsskatt/avgift	36640	35779
Revision	22625	17188
Ekonomisk/administrativ förvaltning	36244	35364
Övriga externa kostnader	54872	44776
	<b>859 270</b>	<b>1 152 632</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Räntekostnader, övriga	625 603	511 310
<b>Summa</b>	<b>625 603</b>	<b>511 310</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 613 077	31 613 077
Vid årets slut	31 613 077	31 613 077
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 550 664	-3 746 114
-Årets avskrivning	-804 553	-804 550
Vid årets slut	-5 355 217	-4 550 664
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 257 860</b>	<b>27 062 413</b>
<b>Varav mark</b>	<b>7 555 048</b>	<b>7 555 048</b>
Redovisat värde vid årets slut	7 555 048	7 555 048
Taxeringsvärde byggnad:	11 509 000 kr	
Taxeringsvärde mark:	4 804 000 kr	

## Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SBAB	32 821 200	Bundet 4,36%	2026-11-17	5 449 075	140 000
SBAB	32 821 197	Bundet 3,87%	2024-11-12	4 200 000	0
SBAB	32 821 170	Bundet 4,66%	Rörligt	4 200 000	0
				<b>13 849 075</b>	<b>140 000</b>

Ingen del av skulderna förfaller senare än fem år från balansdagen 0

Omförhandling av lån 32 821 170 har skett 2024-09-13, ny ränta är 3,01% och villkorsändringsdag 2027-09-14.

## Not 9 Skulder som redovisas i fler än en post

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Lån	13 849 075	13 919 075
Nästa års amortering	-140 000	-140 000
Lån med omförhandling kommande räkenskapsår betraktas i bokslut som kortfristigt	-8 400 000	-9 579 075
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 309 075</b>	<b>4 200 000</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<hr/>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 155 000	15 155 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 155 000</b>	<b>15 155 000</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En höjning av årsavgiften med 2% är beslutad från 2024-10-01.

Tre ej upplåtna lägenheter kommer på sikt att avyttras och därmed förväntas det finansiella läget att förbättras. Räntejustering som skett efter årets slut innebär en sänkning av föreningens ränteutgifter kommande år.

## Underskrifter

Trollhättan den 2025-02-23



Matteus Mattsson  
Styrelseordförande



Elin Johansson  
Ledamot



Ann-Sofie Magneson  
Ledamot

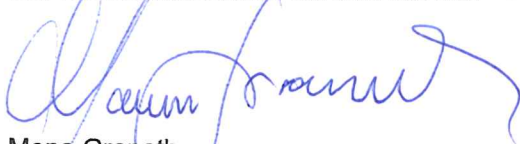


Martin Persson  
Ledamot



Nellie Fransson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-02-24



Mona Granath  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken 8

Org.nr 769635-3734

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken 8 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 de 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. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken 8 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

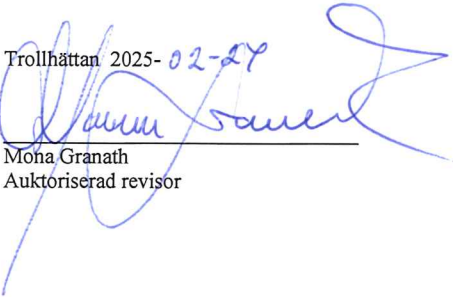
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Trollhättan 2025-02-27

  
Mona Granath  
Auktoriserad revisor