

# Årsredovisning

---

## *Brf Europa 7 & 8*

769606-8662

Styrelsen för Brf Europa 7 & 8 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

##### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostads eller lokal, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket 2001-11-29.

Föreningens stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

##### FÖRENINGENS BYGGNAD

Byggnaderna som uppfördes 1850 och renoverades 1941, ligger i Stockholms kommun och har beteckning Stockholm Europa 7 och Stockholm Europa 8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Fastigheterna ägdes av Fastighetsaktiebolaget Europa 7&8. Efter att föreningen förvärvat samtliga aktier i fastighetsaktiebokaget fusionerades dotterbolag och bostadsrättsförening 2001-06-28.

Föreningens byggnader utgörs av flervåningshus i 4-5 våningsplan, delvis inredd vind samt källarvåning, mellanfastighet med gårdsbyggnad. I fastigheterna finns 40 lägenheter varav 37 innehas med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 4 lokaler samt disponerar själv en föreningslokal.

Friköpt tomt om 669 kvm. Den totala bruksarean för lokaler och bostäder uppgår till 2 108 kvm.

##### Lägenhetsfördelning:

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

##### Hyreskontrakt med lokaler löper enligt följande:

Bollicina (Letizia Serio)	43 kvm	2024-12-31
Alexander Chaidarov	27 kvm	2027-09-30
Kompani Kolibri AB	85 kvm	2025-06-30
Galleri Köpmangatan 4	43 kvm	2025-06-30

Ny lokal-hyresgäst, Bollicina, har tecknat hyreskontrakt från 2023-04-01.

#### SPECIALLÅNEAVTAL MED EXTERN LÅNGIVARE

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

bostadsrättsföreningen på villkor så som om alla lägenhetsinnehavare hade gått med i föreningen vid denna tidpunkt (vilket inte var fallet). För de lägenheter som kvarblev som hyresrätter finns en skuld knuten som motsvarar den insats som hade erlagts om hyresrättsinnehavarna hade förvärvat respektive lägenhet med bostadsrätt.

För föreningen innebär speciallånen i korthet att två räntor belöper på lånen, en löpande (se "räntekostnad reverslån") vilken betalas kontinuerligt, och en ackumulerad betalas då en hyresrätt upplåts med bostadsrätt. Den senare räntan motsvarar upplåtelseavgiften för bostadsrätten. Vartefter hyresrätterna upphör minskar således speciallåneskulden motsvarande det lånebelopp som är knutet till respektive hyresrätt. Att upplåtelseavgiften betalas som ränta till den externa långivaren innebär att föreningens hyresrätter inte utgör några "dolda tillgångar" för föreningen.

#### FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

#### UTFÖRT UNDERHÅLL

Nytt digitalt låssystem	2023
Trapphusmålning inkl belysning	2023
Fasadförbättringar Peder Fredags och gathus	2022
Ventilbyte element	2021
Fönsterventiler	2020
Uppdatering av fjärrvärmesystem	2019
Ombyggnad sophantering	2019
Nya torkskåp i tvättstugan	2018
Tak omlagt, Köpmangatan 4	2017
Hissar utbytta, Köpmangatan 4 och 8	2016
Dränering husgrund, Köpmangatan 6	2015
Fjärrvärme installerat	2014
Fönsterrenovering och ventiler, gathus	2012
Partiell fasadrenovering, Gathus	2009
Takomläggning, Köpmangatan 6,8	2008
Fastighetselen bytt	2005
Stambyte	2003

#### PLANERAT UNDERHÅLL

Fönsterrenovering (partiell)	2025
------------------------------	------

Föreningen har en aktiv 20-årig underhållsplan som uppdateras ungefär en gång om året.

Under året har 3 [2] överlåtelser skett.

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

#### STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

##### STYRELSE

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Westman	Ledamot	Ordförande/Fastighetsansvarig
Denise Luxemburg Stifbergen	Ledamot	Sekreterare
Henrik Wachtmeister	Ledamot	Kassör
Jarmo Juntunen	Ledamot	
Jessica Grönberg	Suppleant	
Michael Sundin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post eller genom hemsidan.

##### REVISORER

Enligt föreningens stadgar ska revisorer vara minst en och högst två till antalet samt högst två suppleanter. Minst en av revisorerna ska vara auktoriserad. Till revisor kan även utses ett registerat revisionsbolag och för sådan revisor utses ingen suppleant.

Auktoriserad revisor: Roy Eide, Vald på ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023

##### VALBEREDNING

Tanja Meyler (sammanställande)  
Stefan Jäder

##### FÖRVALTNING

Föreningen har ett avtal med Carin Forslund AB beträffande ekonomisk förvaltning och avtal med Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB beträffande fastighetsförvaltning.

##### NYHETS-/INFORMATIONSBREV

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt anslås i anslutning till entrén, i appen Boappa och på föreningens hemsida (brfeuropa.com).

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 135	2 197	2 100	2 061
Resultat efter finansiella poster	-1 162	-224	-291	68
Soliditet %	60	59	59	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	61	64	65
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	759	759	759	759
Sparande (kr) per kvadratmeter	69	249	653	228
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 436	9 436	9 436	9 436
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 941	7 941	7 941	7 941
Räntekänslighet %	12	12	12	12
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	314	280	269	239

Totalsbostadsyta:	1 894 kvm
Bostadsrätter:	1 774 kvm
Hysesrätter:	120 kvm
Lokaler:	214 kvm

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen säkerställer att klara år med förlust genom att dels höja avgifterna vid behov, men också se över de löpande kostnaderna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 271 226	2 527 909	2 928 650	-11 452 578	224 082
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-440 082	-224 082
Förändring av yttre rep.fond			216 000		
Årets resultat					1 161 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 271 226</b>	<b>2 527 909</b>	<b>3 144 650</b>	<b>-11 892 660</b>	<b>1 161 785</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-11 892 660
Årets resultat	-1 161 785
<i>Summa</i>	<i>-13 054 445</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre rep.fond	210 000
Balanseras i ny räkning	-13 264 445
<i>Summa</i>	<i>-13 054 445</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 135 249	2 196 718
Övriga rörelseintäkter		17 199	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 152 448</b>	<b>2 196 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 263 365	-1 647 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-449 451	-449 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 712 816</b>	<b>-2 097 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-560 368</b>	<b>99 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		615	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 032	-323 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-601 417</b>	<b>-323 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 161 785</b>	<b>-224 082</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 161 785</b>	<b>-224 082</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 161 785</b>	<b>-224 082</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	43 777 440	44 226 891
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		43 777 440	44 226 891
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 777 440</b>	<b>44 226 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		864 745	735 176
Aktuella skattefordringar		19 465	22 265
Övriga fordringar		285 641	354 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 680	38 020
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 209 531	1 149 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 452 132	4 076 869
<i>Summa kassa och bank</i>		3 452 132	4 076 869
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 661 663</b>	<b>5 226 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 439 103</b>	<b>49 453 355</b>



		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		37 799 135	37 799 135
Fond för yttre underhåll		3 144 650	2 928 650
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 943 785	40 727 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 892 660	-11 452 579
Årets resultat		-1 161 785	-224 082
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-13 054 445	-11 676 661
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 889 340</b>	<b>29 051 124</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	16 740 000	16 740 000
Övriga skulder		2 415 574	2 415 574
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 155 574</b>	<b>19 155 574</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		298 485	76 317
Övriga skulder		41 382	86 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 054 322	1 084 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 394 189</b>	<b>1 246 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 439 103</b>	<b>49 453 355</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 161 785	-224 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	449 451	449 451
Skatt	2 800	9 430
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-709 534</i>	<i>234 799</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar	-129 569	-49 755
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	46 491	-28 838
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	167 875	30 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-624 737</b>	<b>187 188</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-624 737</b>	<b>187 188</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 076 868</b>	<b>3 889 680</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 452 131</b>	<b>4 076 868</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

##### RESULTATRÄKNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### BALANSRÄKNING

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fr. o. m. räkenskapsåret 2014 tillämpas komponentavskrivning. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

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

Byggnad - stomme	200 år
Byggnad - fasad	50 år
Byggnad - fönster	30 år
Värmecentral (anskaffad 2004)	25 år
Stambyte (anskaffad 2005)	50 år
Hissar (anskaffad 2016)	50 år
Dränering (anskaffad 2016)	50 år
Omläggning tak	50 år

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

##### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital, Reservering till föreningens fond för yttre

underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdispositionen. Efter att beslut tagits på årets föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skatteskulder

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast de transaktioner som medför in- och utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Hysesintäkter, bostäder	147 580	147 580
	Hysesintäkter, lokaler	579 783	624 060
	Årsavgifter, bostäder	1 347 054	1 346 232
	Upplåtelse- pantsättningsavgifter	3 107	4 686
	Utdebiterad fastighetsskatt	57 712	57 692
	Övriga intäkter	13	12 652
	Försäkringsärende	–	3 816
		<b>2 135 249</b>	<b>2 196 718</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Elkostnader	66 389	86 099
	Fjärrvärme	454 475	383 844
	Vatten och avlopp	73 703	59 918
	Städning	44 360	43 762
	Sophämtning	67 850	59 941
	Snöröjning	9 894	5 413
	Hissar	38 880	80 905
	RoU, gemensamma utrymmen	697 458	4 255
	RoU, tvättstuga	3 610	5 378
	RoU, yttre	192 937	246 076
	Övriga fastighetskostnader	41 975	43 206
	Fastighetsskatt/avgift	160 420	157 620
	Fastighetsförsäkring	27 840	18 807
	Fastighetsskötsel och förvaltning	82 275	79 490
	Kabel TV/Bredband	73 100	73 082
	Entrémattor	14 549	11 570
	Styrelsearvode	78 750	78 750
	Revisionsarvode	22 438	20 938
	Övriga förvaltningskostnader	9 716	22 842
	Redovisningstjänster	77 741	73 875
	Bankkostnader	3 928	3 924
	Sociala avgifter styrelsearvode	21 077	24 743
	Trädgårdsskötsel	–	4 500
	Förluster på kundfordringar	–	58 946
		<b>2 263 365</b>	<b>1 647 884</b>

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 946 158	53 946 158
	Utgående anskaffningsvärden	53 946 158	53 946 158
	Ingående avskrivningar	-9 719 269	-9 269 818
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-449 451	-449 451
	Utgående avskrivningar	-10 168 720	-9 719 269
	<b>Redovisat värde</b>	<b>43 777 438</b>	<b>44 226 889</b>
	Taxeringsvärden	106 686 000	106 686 000

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Villkorsändr.	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank 90926	4,611%	Rörlig	8 440 000	8 440 000
Danske Bank 15817	5,281%	2024-04-02	2 000 000	2 000 000
Danske Bank 90861	1,550%	2024-04-01	6 300 000	6 300 000
<b>Totalt</b>			<b>16 740 000</b>	<b>16 740 000</b>
Varav kortfristig del			16 740 000	8 440 000

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2023-12-31 2022-12-31**

Stockholm Avfall	12 245	10 952
Stockholm Vatten	12 320	11 128
Ellevio	4 980	3 466
Fortum	5 087	5 921
Stockholm Exergi	65 884	58 278
Styrelsearvode + soc. avg fr tidigare år	11 298	11 298
Ränta Venturesence 2023	48 766	48 766
Förutbet avgifter	521 562	564 682
Upplupen ränta	4 683	2 322
Övriga upplupna kostnader	8 552	9 004
Avräkning Venturesence 2022	115 226	114 950
Styrelsearvode 2023	78 750	78 750
Soc. avg. styrelsearvode 2023	24 743	24 743
Revision	25 000	25 000
Avräkning Venturesence 2023	115 226	114 950
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 054 322</b>	<b>1 084 210</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgiftshöjning med 15% sker från och med 1 april 2024.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm, enligt digital signering

Johan Westman  
Styrelseordförande

Denise Luxemburg Stuißbergen

Jarmo Juntunen

Henrik Wachtmeister

Min revisionsberättelse har lämnats, enligt digital signering

Roy Ytre-Eide  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Europa 7 & 8  
Org.nr. 769606–8662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Europa 7 & 8 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 upphöra med 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 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 som 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 Brf Europa 7 & 8 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roy Eide  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Roy Eide  
Företag: NxtLevel Audit  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-30 10:50:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: fc30d18a04f4434280bdd6c0842bc250