

# Årsredovisning

---

## *Brf Europa 7 & 8*

769606-8662

Styrelsen för Brf Europa 7 & 8 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

# 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 1 966 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:

Tangent Garment Care AB	43 kvm	2023-03-31
Alexander Chaiderov	27 kvm	2024-09-30
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 som löper till 2023-12-31 och efterträder Tangent Garment Care AB.

#### Speciallåneavtal med extern långgivare

Föreningen finansierade sig vid bildandet genom ett låneupplägg med en extern långgivare (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 långgivaren 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

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 utbyta, 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

Trapphusmålning och belysningsförbättring	2023
Fönsterrenovering (partiell)	prel 2024

#### Övrig information

##### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 48 [48] medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 3 [0] samt antalet avgående medlemmar 4 [0] under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 47 [48] medlemmar.

Under året har 3 [0] överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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 Hemminger	Ledamot	Kassör
Jarmo Juntunen	Ledamot	
Eva Ununger	Ledamot	
Michael Sundin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 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 19 maj 2022

### Valberedning

Henrik Wachtmeister (sammankallande)  
Jessica Grönlund

### 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.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 197	2 100	2 061	2 207
Resultat efter finansiella poster	-224	-291	68	218
Soliditet %	59	59	59	59
Kassaflöde kr	187 188	122 010	302 795	704 972
Likviditet (kr)	3 979 808	3 754 439	3 596 216	3 078 653
Fastighetslån (% av TV)	15	22	22	25
Avgift/kvm	759	760	759	758
Lån/kvm	8 515	8 515	8 515	8 515
Räntekänslighet*	8	8	8	8
Energikostnader/kvm**	269	259	231	236

\* Föreningens lån i förhållande till föreningens intäkter

\*\* El, värme och vatten

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 271 226	2 527 909	2 895 650	-11 128 347	291 231
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av yttre rep.fond			33 000	-324 231	-291 231
Årets resultat					224 082
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 271 226</b>	<b>2 527 909</b>	<b>2 928 650</b>	<b>-11 452 578</b>	<b>224 082</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-11 452 579
Årets resultat	-224 082
<b>Summa</b>	<b>-11 676 661</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre rep.fond	216 000
Balanseras i ny räkning	-11 892 661
<b>Summa</b>	<b>-11 676 661</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 196 718	2 099 763
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 196 718</b>	<b>2 099 763</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 647 883	-1 672 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-449 451	-449 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 097 334</b>	<b>-2 121 620</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 384</b>	<b>-21 857</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 466	-269 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 466</b>	<b>-269 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-224 082</b>	<b>-291 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-224 082</b>	<b>-291 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-224 082</b>	<b>-291 232</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 226 891	44 676 342
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>44 226 891</i>	<i>44 676 342</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 226 891</b>	<b>44 676 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		735 176	685 421
Aktuella skattefordringar		22 265	31 695
Övriga fordringar		354 134	307 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 020	37 282
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 149 595</i>	<i>1 061 701</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 076 869	3 889 680
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 076 869</i>	<i>3 889 680</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 226 464</b>	<b>4 951 381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 453 355</b>	<b>49 627 723</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<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		2 928 650	2 895 650
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>40 727 785</i>	<i>40 694 785</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 452 579	-11 128 347
Årets resultat		-224 082	-291 232
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 676 661</i>	<i>-11 419 579</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 051 124</b>	<b>29 275 206</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		76 317	127 923
Övriga skulder		86 029	94 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 084 311	974 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 246 657</b>	<b>1 196 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 453 355</b>	<b>49 627 723</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-224 082	-291 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	449 451	449 454
Skatt	9 430	1 200
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>234 799</i>	<i>159 423</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar	-49 755	-180 136
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-28 838	22 229
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	30 982	120 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>187 188</b>	<b>122 010</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>187 188</b>	<b>122 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 889 680</b>	<b>3 767 670</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 076 868</b>	<b>3 889 680</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.

#### NYCKELTSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Hysesintäkter, bostäder	147 580	147 580
	Hysesintäkter, lokaler	624 060	513 788
	Årsavgifter, bostäder	1 346 232	1 347 570
	Upplåtelse- pantsättningsavgifter	4 686	1 428
	Utdebiterad fastighets skatt	57 692	49 594
	Övriga intäkter	12 652	39 803
	Försäkringsärendet	3 816	–
		<b>2 196 718</b>	<b>2 099 763</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Elkostnader	86 099	57 371
	Fjärrvärme	383 844	408 886
	Vatten och avlopp	59 918	43 135
	Städning	43 762	43 939
	Sophämtning	59 941	51 492
	Snöröjning	5 413	17 326
	Hissar	80 905	2 125
	RoU, gemensamma utrymmen	4 255	495 517
	RoU, tvättstuga	5 378	6 886
	RoU, yttre	246 076	–
	Övriga fastighetskostnader	43 206	18 094
	Fastighetsskatt/avgift	157 620	148 190
	Fastighetsförsäkring	18 807	17 728
	Fastighetskötsel och förvaltning	79 490	72 962
	Kabel TV/Bredband	73 082	79 092
	Entrémattor	11 570	10 892
	Styrelsearvode	78 750	72 900
	Revisionsarvode	20 938	19 375
	Övriga förvaltningskostnader	22 842	9 935
	Redovisningstjänster	73 875	73 125
	Bankkostnader	3 924	3 381
	Sociala avgifter styrelsearvode	24 743	19 813
	Trädgårdsskötsel	4 500	–
	Förluster på kundfordringar	58 946	–
		<b>1 647 884</b>	<b>1 672 164</b>

Förluster på kundfordringar: Avser hyresnedsättning för lokalehyresgästerna under pandemin.

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 946 158	53 946 158
	Utgående anskaffningsvärden	53 946 158	53 946 158
	Ingående avskrivningar	-9 269 818	-8 820 364
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-449 451	-449 454
	Utgående avskrivningar	-9 719 269	-9 269 818
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 226 889</b>	<b>44 676 340</b>
	Taxeringsvärden	106 686 000	76 783 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Villkorsändr.	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank 90926	2,94%	Rörlig	8 440 000	8 440 000
Danske Bank 15817	3,61%	2024-04-02	2 000 000	2 000 000
Danske Bank 90861	1,55%	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			8 440 000	8 440 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Stockholm Avfall	10 952	9 023
Stockholm Vatten	11 128	9 210
Ellevio	3 466	2 931
Fortum	5 921	5 835
Stockholm Exergi	58 278	66 072
Styrelsearvode + soc. avg fr tidigare år	11 298	11 298
Ränta Venturesence 2022	48 766	48 766
Förutbet avgifter	564 682	539 707
Upplupen ränta	2 322	901
Övriga upplupna kostnader	9 004	46 994
Avräkning Venturesence 2021	114 950	114 950
Styrelsearvode 2022	78 750	71 400
Soc. avg. styrelsearvode 2022	24 743	22 434
Revision	25 000	25 000
Avräkning Venturesence 2022	114 950	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 084 210</b>	<b>974 521</b>

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm, enligt digital signering

Johan Westman

Denise Luxemburg Stuißbergen

Jarmo Juntunen

Eva Ununger

Henrik Hemminger

Min revisionsberättelse har lämnats

Roy Ytre-Eide  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2023 16:48

SENT BY OWNER:  
Carin Forslund · 26.04.2023 14:09

DOCUMENT ID:  
HydwEqIXh

ENVELOPE ID:  
H1dv4clX3-HydwEqIXh

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Europa 7 & 8 20220101-20221231.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN WESTMAN johan.n.westman@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 14:14 26.04.2023 14:14	eID High	Swedish BankID (DOB: 1968/04/25) Swedish BankID (SSN: 196804256938)
2. Denise Luxemburg Stuijbergen denise@findout.se	Signed Authenticated	26.04.2023 14:17 26.04.2023 14:17	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/08/22) Swedish BankID (SSN: 198908220265)
3. JARMO JUNTUNEN jarmojuntunen@msn.com	Signed Authenticated	30.04.2023 23:04 30.04.2023 23:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1949/12/12) Swedish BankID (SSN: 194912129394)
4. EVA UNUNGER eununger@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2023 23:09 30.04.2023 23:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1969/10/22) Swedish BankID (SSN: 196910225504)
5. HENRIK BENGTTSSON HEMMINGER henrik.hemminger@newsec.se	Signed Authenticated	01.05.2023 07:32 01.05.2023 07:24	eID High	Swedish BankID (DOB: 1971/12/09) Swedish BankID (SSN: 197112093534)
6. ROY YTRE-EIDE roy.eide@nxt-level.se	Signed Authenticated	02.05.2023 16:48 02.05.2023 16:47	eID High	Swedish BankID (DOB: 1951/03/27) Swedish BankID (SSN: 195103270210)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## 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 2022.

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 2022 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 "Revisorers 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.

#### Revisorers 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 Brf Europa 7 & 8 för år 2022 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

### 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signering

Roy Eide  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

**FILNAMN**

Revisionsberättelse Brf Europa 2022 .pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Caroline Ståhle

**SIGNERADES**

2023-05-02 16:49:42 +02:00

**ÄRENDEREFERENS**

1609447

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.*

**UNDERTECKNARE****ROY YTRE-EIDE**

RY

roy.eide@nxt-level.se  
Företag: NxtLevel Audit

**IDENTIFIERINGSMETOD**

Tidsstämpel: 2023-05-02 16:49:37 +02:00  
Identifieringsmetod: Svenskt BankID  
Referens: 746cf7bb-7282-4341-9cf6-ac805f20eae