



Foto: Pauline Cederblad

ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2018 i korthet

	<u>sid</u>
Förvaltningsberättelse	
Verksamheten	
Fastigheter	2
Avtal med leverantörer	3
Organisation	
Styrelse	3
Ekonomi	
Ekonomisk flerårsöversikt	4
Förändring eget kapital	4
Styrelsens kommentarer	5
Avgifter och hyror	5
Händelser under året	
Föreningsstämma, styrelsemöten m m	5
Fastighetsförvaltning	5
Fastighetsunderhåll och projekt	5
Investeringar	6
Energi	6
Fjärrvärmestatistik	6
Elenergistatistik	7
Trädgård	7
Kommunikation	8
Informationsteknik	8
Äldre frågor och hjärtstartare	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelser	9
Förändringar och förbättringar	9
Tidigare genomförda större åtgärder	10
Framtida utveckling	
Budget 2019	11
Planerat underhåll och investeringar	11
Framtida avgifter och hyror	12
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Övriga bokslutskommentarer	16
Noter	17
Revisionsberättelse	21

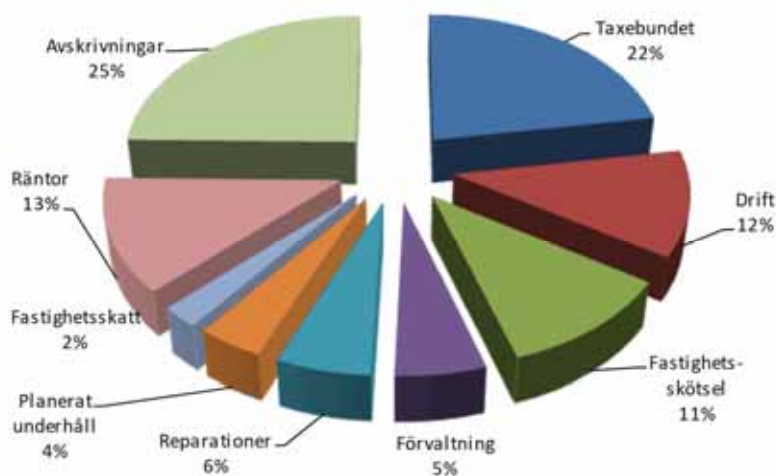
- * Totala intäkter 13 429 (13 011) kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar 3 626 (3 456) kkr ¹⁾
- * Utgående likvida medel 1 787 (2 949) kkr,
- * Två lån om totalt 46 616 kkr har ränteomförhandlats under året, ny ränta 1,24 procent
- * Totala investeringar 4 679 (4 288) kkr
- * Positivt resultat om 402 (410) kkr
- * Sparande 252 (238) kr/kvm ²⁾
- * 704 (683) kr i årsavgift/kvm
- * Sista etappen av hissbytena har slutförts, totalt har nu 17 hissar bytts ut
- * Installation av solceller har gjorts på 4 hus, bidrag har erhållits med 30 procent av kostnaden

(siffror inom parentes avser föregående år)

1) Årets resultat plus återläggning av årets avskrivningar

2) Utrymme för underhåll och återinvesteringar

Hur fördelar sig föreningens kostnader?



Förvaltningsberättelse

Verksamheten



Fastigheter

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun. Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ekstubben 16 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985-86. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 210 m². Taxeringsvärdet är 206 787 kkr, varav byggnadsvärdet är 142 787 kkr och markvärdet 64 000 kkr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Folksam, Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	188	16 221
Fördelning per fastighet		
– Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	96	294
Garage	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 515

Antal rum	Antal lägenheter	Ytor Min	Ytor Max
2	62	65,0	84,0
3	69	73,5	108,0
4	41	89,5	108,0
5	14	123,0	125,0
6	2	132,0	132,0

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m²), kvartersgård, gästrum, hobbyrum, fritidslokal samt bastu som utnyttjas av föreningen och dess medlemmar. Föreningen upplåter även yta på taken för mobilmaster för tre operatörer.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36.

Avtal med leverantörer

Ansvarsområdet Avtal/Upphandling inom styrelsen ansvarar för att dels säkerställa att ingångna avtal följs upp, och vid behov sägs upp för omförhandling, samt att vid upphandling av varor och tjänster av större belopp, ta in och utvärdera offerter för att på så sätt försäkra oss om att leverantörerna vi anlitar är seriösa och levererar till konkurrenskraftiga priser.

Det sker löpande en utvärdering av leverantörerna inklusive uppdatering av avtalsvillkoren. I tillägg har HSB ramavtal med flera leverantörer som föreningen använder sig av.

Under året har vi, efter förhandlingar via vår försäkringsmäklare Säkra Örebro AB, bytt till Folksam avseende vår fastighetsförsäkring. Den sista etappen i hissprojektet avslutades under året och servicen på hissarna omfattas nu av Kones garantitider.

Under året har BRF Edsbacka haft leverantörsavtal med följande företag:

Avser	Leverantör	Gäller till och med
Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm	2019-12-31
Fastighetsförvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm	2019-12-31
Markskötsel	HSB	2018-12-31
Serviceavtal hissar	Kone	Garanti t o m 2022-12-14/21 resp 2023-12-31 (6+6 resp 5 hissar)
Com Hem	Kabel-TV	2020-09-30
Com Hem	Bredband	2020-09-30
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2019-07-01
Hyresavtal kopieringsmaskin	Siemens Financial Services	2021-11-30
Serviceavtal kopieringsmaskin	XL Office Team	2021-11-30
Elavtal	SEOM	Rörligt pris
Fjärrvärme	SEOM	Tills vidare
Vatten	SEOM	Tills vidare
Sophantering	SEOM	Tills vidare
Försäkringsmäklare	Säkra Örebro AB	2019-08-31
Fastighetsförsäkring	Folksam (Anticimex)	2019-02-28
Städning	Västerorts Städservice	2020-06-01
Revision	BDO Mälardalen AB	2019-04-25
Snöröjning	Stålfreds AB	2019-04-30
Drift av tvättstugebokningar	Aero IT/JH Support	2019-12-31
Energistyrning	Egain	2019-12-31
Entrémattor	Rentokil Initial AB	2020-05-24
Rengöring av sopkärl	Specialrengöringar Sverige AB	Tills vidare
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Breitholtz	vald till 2019	Ordförande
Sven Wester	vald till 2020	Vice ordförande samt Fastighet/Energi
Ewa Backans	vald till 2019	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2020	Säkerhet/Trafik
Margita Holmberg	vald till 2020	Miljö/Andrahandsuthyrning/Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2020	Ekonomiansvarig



Christer Selgeryd	vald till 2019	Informationsteknik
Lars Urell	vald till 2019	Avtal
Bo Holmberg	vald till 2020	Kommunikation/Edsbackabladet/Trädgård
Carina Göthberg		Förvaltare/HSB representant

Styrelsesuppleanter

Inga

Avgående styrelseledamöter

Claes Breitholz, Ewa Backans, Christer Selgeryd och Lars Urell.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Claes Breitholtz, Solveig Wadman, två i föreningen eller endera av Sven Wester och Lars Urell, i förening med endera av Claes Breitholtz eller Solveig Wadman.

Extern revisor

Matz Ekman, Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB
Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund ekonomisk förening.

Föreningsrevisor

Rose-Marie Rosenberg

Föreningsrevisor suppleant

Gösta Rydin

Valberedning

Lisbeth Larsered, Björn Nylén och Gunnar Lamin - Sammanställande.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Claes Breitholtz

Suppleant

Sven Wester

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kkr	13 429	13 011	12 635	12 635	12 417
Årets resultat, kkr	402	410	511	352	-938
Balansomslutning, kkr	122 659	122 488	119 368	117 557	117 957
Fond för yttre underhåll, kkr	7 636	6 876	6 011	4 100	3 178
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 194	6 194	6 021	6 009	6 053
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	704	683	663	663	663
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm ¹⁾	252	238	228	212	178

1) Årets resultat plus återläggning av planerat underhåll och avskrivningar delat med total yta

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 355	6 876	477	410
Vinstdisposition enl stämmobeslut		759	-349	-410
Årets resultat				402
Belopp vid årets utgång	11 355	7 636	128	402

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 402 kkr. Framför allt har kostnader för reparationer och underhåll samt räntor blivit lägre än förväntat. Utrymmet för underhåll och återinvesteringar har haft en positiv utveckling över åren. Utbyte av samtliga hissar har fortsatt med de sista fem varefter samtliga 17 hissar bytts ut. Investering i solceller på fyra hus har genomförts under året. Räntan på två lån om totalt 46 616 kkr har omförhandlats under 2018. Räntan på lånen blev 1,24 procent med en räntebindning på 4 och 5 år vilket är i överensstämmelse med föreningens finanspolicy. Räntan på föreningens lån är bundna mellan 0,9 - 4,7 år.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 704 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 3 procent 2017 resp 2018. Ingen höjning av lägenhetsavgifterna hade innan dess skett sedan 2013, då avgifterna höjdes med 1 procent. Likaså har hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus varit oförändrad sedan 2013. Hyran för förråden följer index enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. På stämman deltog 59 (49) röstberättigade medlemmar. Dessutom hölls två extra föreningsstämmor. En hölls den 13 mars för att anta nya stadgar som en följd av de lagändringar som skett, dessa förelades även stämman den 24 april då de antogs. En stämma hölls den 13 juni då beslut togs om investering i solceller.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 249 (247) medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 (12) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Under året har utförda underhållsarbeten avsett både löpande och planerade åtgärder vilka samtliga har belastat årets resultat. I tillägg har investeringsåtgärder genomförts.

Fastighetstekniska gruppen fortsätter med sitt arbete. Gruppen genomför protokollförda sammanträden 10-12 gånger per år. Protokollen biläggs ordinarie styrelseprotokoll.

Gruppens uppgift är att förbereda styrelsens samtliga frågor som gäller fastighetsteknik.

Färdigbehandlade frågor i gruppen föreslås för beslut i styrelsen. Arbetsformen nedbringar tiden för fastighetsfrågor på styrelsemöten samt möjliggör mer korrekta beslut vad gäller fastighetsfrågor. Andra frågor ges därmed mer utrymme på ordinarie styrelsemöten. Gäster med speciella kunskaper bjuds in för diskussion om olika frågor.

Fastighetsunderhåll och projekt

Bland underhållsåtgärder och projekt under 2018 kan nämnas:

- Åtgärder i skyddsrummen har vidtagits efter det att besiktning av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har genomförts
- Byte till automatiserad belysning i soprumsgångar i hus A och B
- Målning och lagning av yttertaken på fyra hus inför installation av solceller
- Nytt torkskåp till en tvättstuga
- Förbättringar av terrassdörrar samt fortsatt byte av glidhjul
- Inköp av TV samt stolar har gjorts till kvartersgården

Uppmärkning har skett av samtliga våningsplan för att underlätta för bl a brandkåren



Investeringar

- Utbyte av samtliga hissar har fortsatt, sista etappen med fem hissar i hus A har färdigställts. Totalt 3 539 (4 288) kkr har investerats under året, slutavräkning återstår.
- Investering i solceller på taken till hus C, D, F och E har genomförts. Totala effekten uppgår till 125 kW. Bidrag har erhållits med 30 procent av investeringskostnaden. Efter avdrag för bidraget har 1 140 kkr investerats.



Taken målades innan
solpanelerna sattes upp

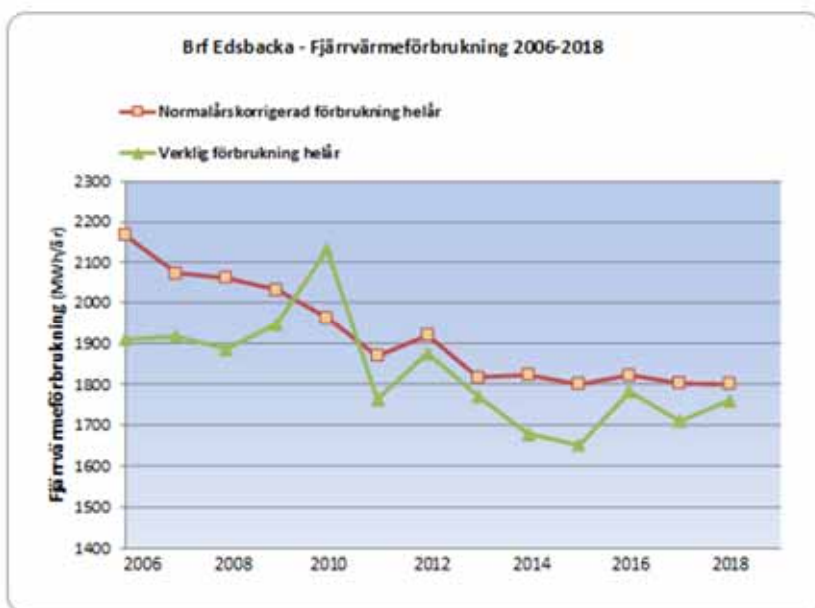


Energi

Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter. Väderprognossystemet, som installerades 2009, har medfört bättre möjlighet att anpassa inomhustemperaturerna. Målsättningen är att minska värmeförbrukningen med upp till 15 procent jämfört med referensåret 2008. Efter utförd tilläggsisolering, december 2011, uppnåddes en minskning av värmeförbrukningen på 10 procent, första halvåret 2012.

Under 2018 har inomhustemperaturen återigen höjts i några av våra hus för ökad komfort för de boende. Detta har medfört en liten ökning av värmeförbrukningen med 51 MWh jämfört med 2017. Justering och korrigerande av värmesystemet pågår kontinuerligt. Ett serviceavtal finns med SEOM avseende tillsyn av fjärrvärmesystemet.

Fjärrvärmestatistik



Förklaringar:

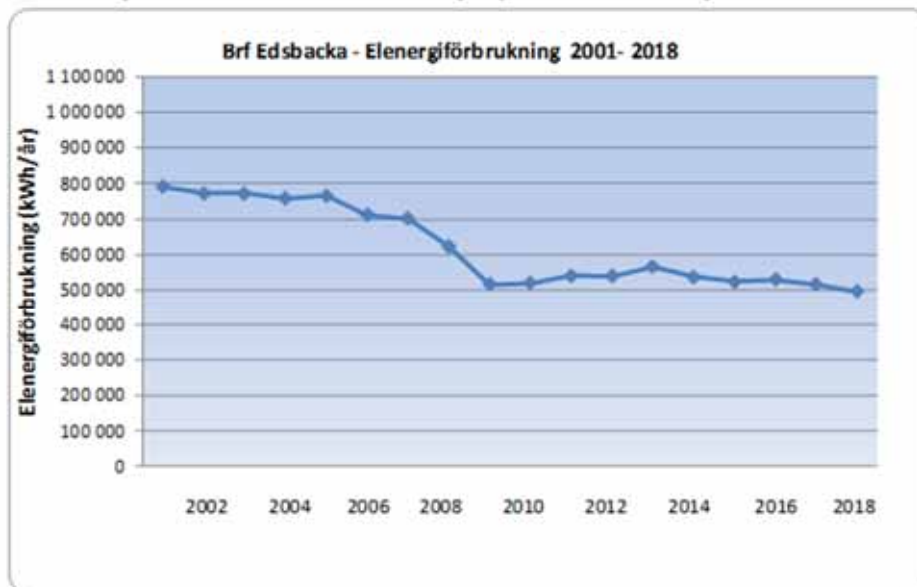
Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning helår: Värderna för resp. år är direkt jämförbara. Angivna värden är korrigerade med index beroende på avvikelser mot normalåret (medelvärde).

Verklig förbrukning helår: Årets verkliga förbrukning, det vi betalar för.

I samband med installation av det nya styrsystemet 2012 kopplades befintligt styrsystem ur, varför värmeförbrukningen för 2012 avviker väsentligt från uppställda mål.

Elenergistatistik

Elförbrukningen för 2018 har minskat något jämfört med föregående år.



Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere anordnas två gemensamma städdagar per år, oftast i april och oktober. Det är mycket glädjande att så många boende ställer upp på dessa städdagar. I år precis som de senaste åren har det rört sig om 60-70 deltagare, som har gjort ett stort arbete med röjning, krattning, putsning och plantering.

En trädgård består av levande växter och det innebär att under vissa förhållanden, t ex vintrar som blir extremt kalla eller inte ger ett snötäcke som skyddar växterna, vissa plantor dör och måste ersättas med nya. Det har hänt under året, men inte i någon större utsträckning. Utfyllnadsplantering har skett mellan C- och D - husen. En ordentlig rensning har också gjorts i slänten nedanför paviljongen.

En större död tall vid Gröna huset, på kommunens mark, har tagits ned av kommunen efter påstötning..

En stor fråga under året har varit vilken utförare vi skall teckna avtal med för markskötsel, då avtalet med HSB sagts upp. Efter offertförfrågan till olika entreprenörer håller styrelsen för närvarande på med förhandling med två utförare.



Alla åldrar deltog i höstens städdag



Kommunikation

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig informationen. Därför har föreningen valt att arbeta med flera kanaler för att informera medlemmarna. Sedan många år ger föreningen ut Edsbackabladet, så har även skett under 2018 med fyra informationsfyllda nummer. På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad som händer och skall hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor och i hissar i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor. Kommunikationsdelen innebär också ansvar för själva innehållet i Edsbackabladet och på hemsidan.

Informationsteknik

Informationsteknik innebär de tekniska delarna av hemsidan, ansvar för fastighetsnätverket, passer- och bokningssystemet för tvättstugorna samt kontakter med Com Hem m m.

Äldre frågor och hjärtstartare

I föreningen bor många äldre med behov av hjälp varför en funktion finns inrättad för att hantera dessa frågor. Det kan t ex vara svårt att öppna dörrar och då kan, genom kommunen, en portöppnare med fjärrkontroll installeras vilket förenklar för den som är beroende av rullator eller rullstol. Det kan också vara hjälp med andra kommunkontakter, t ex biståndshandläggare eller hemtjänst. Önskemål har framförts om en hjärtstartare i föreningens lokaler, vilken nu anskaffats. Många frivilliga har anmält sitt intresse att lära sig att hantera denna och har genomgått utbildning med gott resultat.



Kurs för volontärer i användandet av hjärtstartare



Sociala aktiviteter under år 2018

Under året har flera sociala aktiviteter anordnats. Pubgänget har under året bjudit och arrangerat ett flertal välbesökta pubaftnar, en på våren och en på hösten, dessutom, nytt för året, arrangerades det sportpub under ishockey-VM och fotbolls-VM.

Edsbacka boulemästerskap, med start den 17 maj och final den 30 maj. I år var det 9 portar som deltog och segrare blev port 8.

En kväll i augusti månad tog fritidsgruppen fram grillarna och dukade fram bröd och sallad med tillbehör. För oss boende var det bara att ta med sig något att grilla och dricka. Detta är lika uppskattat och välbesökt varje år.

Seniorfika anordnas en tisdag varje månad av Barbro Huss med medhjälpare. Vid ett tillfälle var föreningens ansvarige för Grannsamverkan inbjuden för att informera om dess verksamhet. Under hösten anordnades en mannekänguppvisning.



Föreningens funktionärer lät sig
väl smaka av buffén

I september var det funktionärsmiddag i Kvartersgården för alla föreningens funktionärer som på olika sätt ställer upp för föreningen och för att anordna olika sociala aktiviteter.

En kväll i november hölls ett föredrag i kvartersgården, det visades bilder/film från en polarexpedition med isbrytaren Oden till Nordpolen. Föredraget hölls av en i föreningen boende som deltog som helikoptertekniker i polarexpeditionen.

December avslutades med glögg, adventskaffe och julsånger av Silverdalskören.

Överlåtelser

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 8 st överlåtit där tillträde skett under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser även till 8 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Förändringar och förbättringar

En bostadsrättsförening, som BRF Edsbacka, måste ständigt utvecklas och förändras för att kunna erbjuda de boende, medlemmarna, den boendemiljö och servicenivå som man önskar. Det gäller allt från investering i nya modernare tekniska lösningar (för att t.ex. spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt till att ta till vara på förslag från medlemmarna. Styrelsens måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i styrelserummet fortsätter. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider, löses många frågor snabbt och smidigt och behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet minskar.



Solpanelerna sedda från
Sollentunavägen

Tidigare genomförda större åtgärder

ÅR	Åtgärd
2006	Nedgrävning av dagvattenledning hus A, B, C och F Utbyte av samtliga garagearmaturer
2007-08	Byte till rörelsestyrda armaturer i trapphus och hissar
2008	Portkodssystemet byts ut Radonfläktar i hus A byts ut
2009	Spolning av samtliga avloppsledningar genomförs
2010	Ombyggnad av tvättstugorna inkl installation av automatisk tvättmedelsdosering samt byte av till- och frånluftsaggregat. Två tvättstugor byggs om till styrelserum resp hobbyrum
2010-12	Renovering av golv, tak och väggar i samtliga garage
2011	Tilläggsisolering av vindarna genomförs Fiberdatanät installeras 15 nya hyrförråd byggs på frigjord yta
2011-14	Renovering av samtliga balkongsidor genomförs
2012	Byte av samtliga låscylindrar Nytt övervaknings- och styrsystem för värmeförsörjningen installeras
2012-13	Renovering av trädgården genomförs
2013	Spolning av avloppssystemet genomförs Uppgradering sker av övervakningssystemet i garagen inkl datasystemet Snöräcken på takens långsidor installeras Ventilationssystemet rengörs och 7 frånluftsfläktar byts
2014	Asfaltering och plattsättningsarbeten inkl uppgradering av allmänbelysning utomhus genomförs
2015	Ny belysning i lusthuset och vid lönn mellan D & E samt komplettering i kvartersgården Brytskydd på terrassdörrarna markplan installeras Snörasskydd på taken vid entréer installeras Reparation sker av läckage mellan entré och garage 24:an
2016	OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) inkl injustering av ventilation Brandsyn av samtliga utrymmen Termografering (fotografering) av köldläckage vid terrassdörrar i 30 lägenheter Bättringsmålning av golv vid garageinfafterna Förstärkning av limträbalkar vid översta terrasserna har påbörjats Åtgärder och underhåll av trädgården har fortsatt Investering i nya hissar påbörjas, i hus E och F byttes 6 hissar ut
2017	Installation av 13 laddstolpar för elbilar/laddhybrider Stampsolning av kök och badrum i samtliga lägenheter Bättringsmålning av samtliga balkongfronter Etapp 2 i utbyte av hissar i hus B, C och D, totalt 6 stycken



Även under vintermånaderna produceras solel, en dag i början av januari 2019

Framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten 2019 visar ett positivt resultat på 3 kkr.

Planerat underhåll och investeringar

Underhållsplanen är det dokument som visar styrelsens planering av fastighetens underhållsbehov både i ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de kommande 30 åren. Varje åtgärd finns prissatt. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig genomgång av underhållsbehovet. Styrelsen fortsätter att prioritera långsiktigt, förebyggande, underhåll. Vid bestämmandet av storleken på de årliga avsättningarna till fonden för yttre underhåll är tidshorizonten 20 år. Det innebär för närvarande en årlig avsättning med 759 kkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2019 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- En fördjupad utredning av energifrågor har genomförts under 2018 med hjälp av HSB Värmlands Energigrupp. Ett av förslagen är utbyte av våra ventilationsaggregat för att med moderna aggregat uppnå bättre verkningsgrad och därmed en väsentligt lägre förbrukning av fjärrvärme. En del utredningar kvarstår och beslut om denna investering har ännu inte fattats. Utredningen från HSB Värmland föreslår även ett antal andra åtgärder för att minska energiförbrukningen. Dessa förslag kommer under 2019 att utredas ytterligare och eventuella investeringar kommer att genomföras.
- Under 2018 installerades solceller på de södervända taken på husen C, D, E och F. Anläggningen togs i bruk i november 2018 och har hittills fungerat på förväntat sätt. Under 2018 har en studie påbörjats för att undersöka förutsättningarna för att lagra energi från solcellerna i batterier för att kunna kapa dyra effekttoppar i elförbrukningen. Under 2019 kommer en fortsatt utredning av batterilagring att genomföras. Om förutsättningarna är gynnsamma kan det bli aktuellt med en provinstallation under 2019. Under 2019 kommer vi att undersöka förutsättningarna för att installera solceller även på taken till husen A och B.
- Utredning beträffande våra förutsättningar för en lönsam investering i bergvärme har påbörjats under 2017 och har fortsatt under 2018. Erfarenheter från gjorda installationer tyder på att stora besparingar kan göras på energikostnaderna men varje projekt måste bedömas utifrån sina egna förutsättningar. Vi kommer fortsatt att studera förutsättningarna för bergvärme under 2019 men någon investering är inte aktuell under 2019. Innan ett beslut om investering i bergvärme kan tas vill vi först utvärdera vilken energibesparing vi uppnår med en eventuell investering i nya ventilationsaggregat – detta för att inte riskera att överdimensionera en bergvärmearläggning.
- En preliminär besiktning av golven i garagen som gjordes 2017 tydde på att det finns risk för skador i betongen. En utredning har därför gjorts under 2018 för att klarlägga om det är något som behöver åtgärdas. En första analys visar på förhöjda halter av oönskad klorid i betongen. Under 2019 kommer ytterligare provtagning att göras för att bättre kunna fastställa vilka åtgärder som eventuellt kommer att krävas.
- Våra passersystem i portarna krånglar ibland. En utredning har därför påbörjats under 2018 för att få fram beslutsunderlag hur vi ska göra framöver. Under 2019 kommer vi därför att titta på alternativet att fortsätta att reparera befintliga system eller att byta systemen i vissa eller alla portar.
- Fortsatt utbyte av de äldsta och mest servicekrävande maskinerna i tvättstugorna kommer att göras under 2019.



Framtida avgifter och hyror

I vår förening har vi god likviditet och ett positivt kassaflöde före investeringar. Vi ser dock att våra kostnader för underhåll ökar i takt med att våra fastigheter blir äldre. Styrelsen gjorde under hösten 2016 långtidsprognoser baserat på förväntade underhållskostnader och simulerade olika nivåer på framtida avgifter. Dessa analyser ledde till att vi höjde avgiften med 3% för 2017 och med lika mycket för 2018. Aktuella analyser av kommande underhållskostnader och av vårt behov av sparande gjorda hösten 2018 visar inte på något behov av att höja avgiften för helår 2019 – dock möjligen någon mindre justering under andra halvåret. Våra lån är bundna på 0,9-4,7 år, varav två lån ska omsättas i slutet av 2019. Någon höjning av avgiften för 2019 med anledning av ränteläget är därför inte aktuellt. Mindre planerade underhållsarbetena beräknas huvudsakligen kunna finansieras med egna medel, medan eventuella större investeringar kan komma att finansieras delvis via extern upplåning. Hyrorna för garageplatser och för parkeringsplatser utomhus har inte höjts sedan 2013. Vi kommer därför att under 2019 anpassa dessa till mer marknadsmässiga nivåer.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	128 368
Årets resultat	<u>402 143</u>
	530 512

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	530 512
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	527 578
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-696 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	362 090

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	7 635 600
Årets förändring	<u>168 422</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	7 804 022

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	13 428 828	13 011 442
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 343 414	-6 967 017
Planerat underhåll	Not 4	-527 578	-470 885
Fastighetsskatt		-299 226	-295 090
Avskrivningar	Not 5	-3 223 463	-3 045 796
Summa fastighetskostnader		<u>-11 393 681</u>	<u>-10 778 788</u>
Rörelseresultat		2 035 147	2 232 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 921	2 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 640 925	-1 825 005
Summa finansiella poster		<u>-1 633 004</u>	<u>-1 822 613</u>
Årets resultat		402 143	410 041

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	110 421 814	107 435 597
Mark		6 075 000	6 075 000
Inventarier	Not 9	88 805	113 225
Pågående byggnation	Not 10	3 942 503	5 448 940
Summa anläggningstillgångar		<u>120 528 122</u>	<u>119 072 762</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		117 112	127 250
Avräkningskonto HSB		1 777 537	1 427 617
Övriga fordringar	Not 11	9 476	52 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	217 474	305 528
		<u>2 121 600</u>	<u>1 913 004</u>

Kassa och bank	Not 13	9 071	1 502 640
----------------	--------	-------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 130 671</u>	<u>3 415 644</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

122 658 793

122 488 406

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 355 177	11 355 177
Fond för yttre underhåll	7 635 600	6 876 485
	<u>18 990 777</u>	<u>18 231 662</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	128 368	477 442
Årets resultat	402 143	410 041
	<u>530 512</u>	<u>887 483</u>
Summa eget kapital	<u>19 521 289</u>	<u>19 119 145</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 70 967 236	53 850 753
	<u>70 967 236</u>	<u>53 850 753</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 29 499 693	46 616 176
Leverantörsskulder	576 309	876 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 117 242	114 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 977 024	1 911 586
	<u>32 170 268</u>	<u>49 518 508</u>
Summa skulder	<u>103 137 504</u>	<u>103 369 261</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>122 658 793</u>	<u>122 488 406</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod	Kvarvarande år	Slutår
Stomme, grund	120	89	2106
Stomkomplettering	60	29	2046
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120	89	2106
Yttertak, plåt, fasadplåt	60	29	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	9	2026
Fönster	60	29	2046
Elinstallationer	60	29	2046
Värme, sanitet	60	29	2046
Ventilation	35	4	2021
Styrsystem, övervakning	38	7	2024
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27	24	2041
Stenarbeten	27	24	2041
Hissar	30	29	2047
Solceller	10	10	2028
Inventarier (rak avskrivning)	10	4	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad kan tillgångsföras.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 790	85 540
Mötesarvoden	77 280	87 740
Arvode föreningsvald revisor	4 090	3 940
Övriga arvoden och ersättningar	19 760	4 430
Sociala kostnader	31 906	32 373
Summa	221 826	214 023

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 413 800	11 081 408
	Hysesintäkter lokaler	219 968	196 491
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 128 000	1 122 758
	Övriga intäkter	667 060	610 785
	Brutto	13 428 828	13 011 442
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 442 523	1 390 272
	Löpande underhåll	752 281	791 993
	El	696 118	659 986
	Uppvärmning	1 533 274	1 440 590
	Vatten	449 804	384 355
	Sophämtning	239 508	302 106
	Fastighetsförsäkring	230 417	197 171
	Städning	248 527	267 565
	Förvaltningskostnader	669 521	540 497
	Extern revision	45 025	47 625
	Personalkostnader	230 120	231 061
	Övrig drift	806 296	713 796
		7 343 414	6 967 017
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av garage	12 028	106 670
	Underhåll tak	412 000	0
	Underhåll fasader	0	65 984
	Underhåll fönster	31 664	63 943
	Underhåll av installationer, va/sanitet	0	227 625
	Underhåll övrigt	71 886	6 663
		527 578	470 884
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	3 199 043	3 021 376
	Maskiner och inventarier	24 420	24 420
		3 223 463	3 045 796
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	923	935
	Ränteintäkter bankkonto	6 596	1 167
	Övriga ränteintäkter	403	290
		7 921	2 392
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 632 375	1 813 914
	Övriga finansiella kostnader	3 550	2 703
	Övriga räntekostnader	5 000	8 388
		1 640 925	1 825 005

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	135 838 018	132 737 049
Utrangering hissar	-2 150 000	-2 150 000
Omfört från pågående byggnation	5 044 950	5 250 969
Årets investeringar	1 140 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 873 278	135 838 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 402 421	-27 531 045
Utrangering hissar	2 150 000	2 150 000
Årets avskrivningar	-3 199 043	-3 021 376
Utgående avskrivningar	-29 451 464	-28 402 421
Summa bokfört värde byggnader	110 421 814	107 435 597
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	4 787 000	4 787 000
	<u>142 787 000</u>	<u>142 787 000</u>
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	<u>64 000 000</u>	<u>64 000 000</u>
Taxvärde totalt	206 787 000	206 787 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	259 745	259 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 745	259 745
Ingående avskrivningar	-146 520	-122 100
Årets avskrivningar	-24 420	-24 420
Utgående avskrivningar	-170 940	-146 520
Bokfört värde	88 805	113 225
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	5 448 940	6 411 533
Årets investeringar	3 538 512	4 288 376
Avslut mot investering byggnad	-5 044 950	-5 250 969
Bokfört värde pågående byggnation	3 942 503	5 448 940

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 154	40 652			
Skattefordringar	18	4 154			
Övriga fordringar	5 304	7 803			
	9 476	52 609			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	39 574	33 064			
Kabel-TV	86 648	85 981			
Övrigt	91 252	186 483			
	217 474	305 528			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
Bankkonto	309	473			
SBAB	7 763	1 501 167			
	9 071	1 502 640			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30786912	1,36%	2020-03-28	21 351 060	0
SEB Bolån	34934991	1,52%	2020-05-28	3 000 000	0
SEB Bolån	42203769	1,24%	2022-04-28	19 928 750	0
Stadshypotek	116122	1,24%	2023-09-01	26 687 426	0
Stadshypotek	801217	1,90%	2019-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	809762	1,81%	2019-12-30	22 499 693	0
				100 466 929	0
Långfristiga skulder				70 967 236	
Kortfristiga skulder				29 499 693	
Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut				127 750 000	127 750 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond		83 688		83 688	
Övriga kortfristiga skulder		33 554		30 847	
		117 242		114 535	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter		1 059 535		1 100 446	
Upplupna räntekostnader		266 047		331 211	
Upplupen el		79 825		63 215	
Upplupen värme		226 153		216 986	
Upplupen sophämtning		17 496		23 800	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 968		175 928	
		1 977 024		1 911 586	

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal avseende markskötsel har träffats med Stålfreds AB för perioden 2019-01-01 - 12-31.

Sollentuna den 20 februari 2019



Claes Breitholtz



Sven Wester



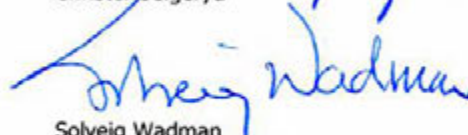
Christer Selgeryd



Bo Holmberg



Margita Holmberg



Solveig Wadman



Ewa Backars



Bo Lundström

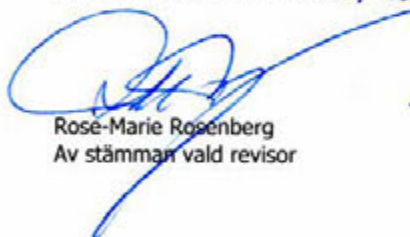


Lars Urell



Carina Göthberg

Vår revisionsberättelse har ~~2019-03-06~~ avgivits beträffande denna årsredovisning



Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor



Matz Ekman
Auktoriserad revisor
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna org.nr. 716417-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av stämman valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den av stämman valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 6 mars 2019



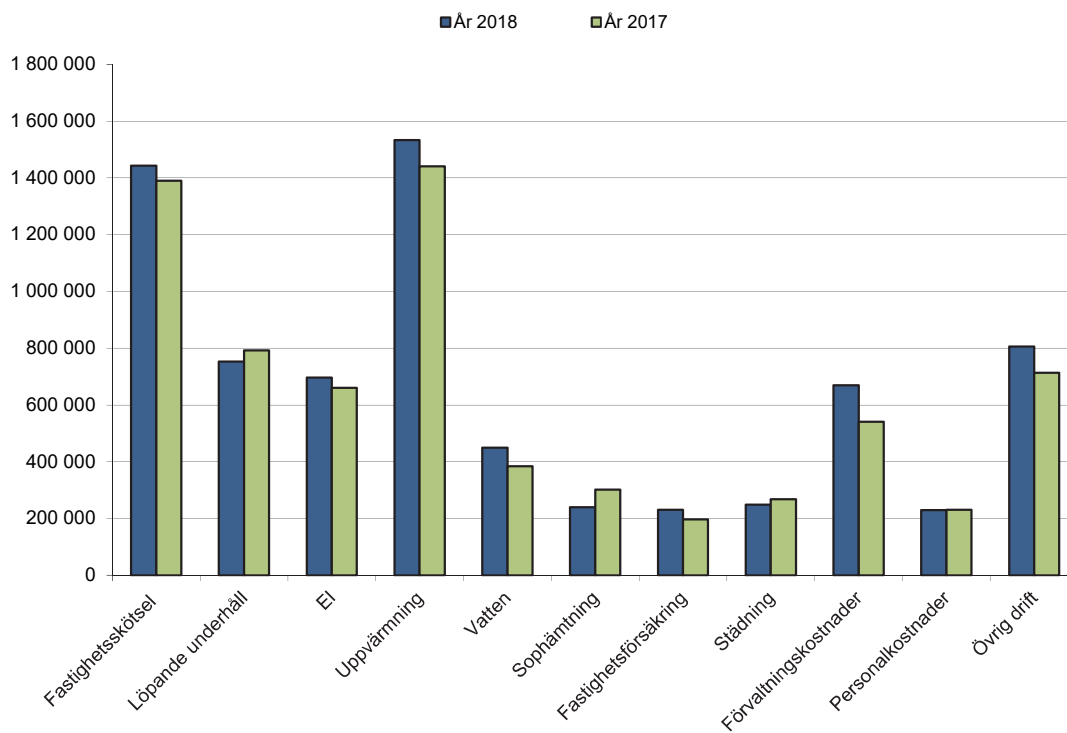
Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund ek. för. utsedd revisor

Sollentuna den 6 mars 2019



Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor

Fördelning driftkostnader



HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

www.brfedsbacka.se // information@brfedsbacka.se
Org.nr: 716417 – 5809