



ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2019 i korthet

	<u>sid</u>
Förvaltningsberättelse	
Verksamheten	
Fastigheter	2
Föreningens innehav	2
Avtal med leverantörer	3
Organisation	
Styrelse	3
Ekonomi	
Ekonomisk flerårsöversikt	4
Förändring eget kapital	4
Styrelsens kommentarer	4
Avgifter och hyror	5
Händelser under året	
Föreningsstämma, styrelsemöten m m	5
Fastighetsförvaltning	5
Fastighetsunderhåll och projekt	5
Investeringar	6
Energi	6
Solenergi och vår totala elenergiförbrukning	6
Nya ventilationsaggregat och vår fjärrvärmeförbrukning	7
Trädgård	7
Kommunikation	7
Informationsteknik	7
Äldre frågor och hjärtstartare	8
Grannsamverkan	8
Ethos-priset	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelse	9
Måndagsöppet och information till nyinflyttade	9
Förändringar och förbättringar	
Tidigare genomförda större åtgärder	9
Framtida utveckling	
Budget 2020	11
Planerat underhåll och investeringar	11
Framtida avgifter och hyror	12
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Noter	16
Revisionsberättelse	22

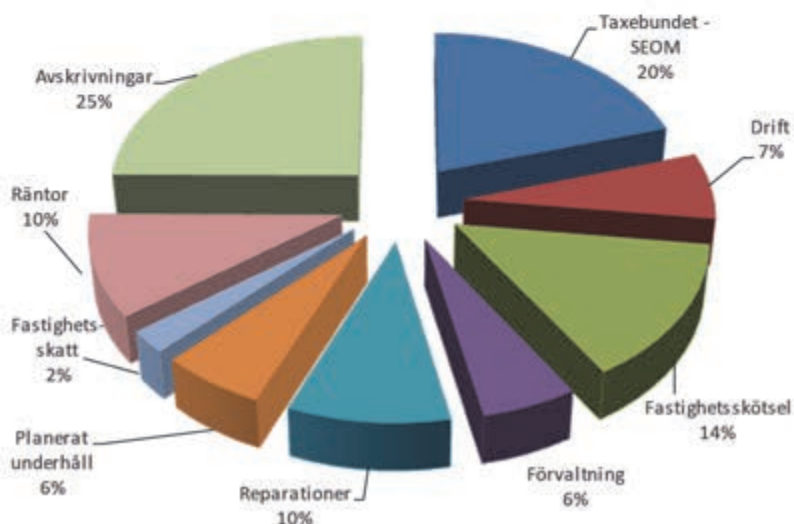
- * Totala intäkter 13 818 (13 429) kkr, varav försäkringsersättning 483 kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar 3 346 (3 626) kkr ¹⁾
- * Utgående likvida medel 2 214 (1 787) kkr,
- * Två lån om 7 000 kkr resp 22 500 kkr har ränteomförhandlats under året, ny ränta 1,01 resp 1,08 procent
- * Totala investeringar 3 654 (4 679) kkr
- * Årets resultat -121 (402) kkr
- * Sparande 252 (248) kr/kvm ²⁾
- * Årsavgift/kvm 704 (704) kr
- * Installation av nya FTX-aggregat för ventilationen
- * Slutbetalning av hissarna

(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 262 234 kkr, varav byggnadsvärdet är 169 000 kkr och markvärdet 93 234 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 – Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	117*	493*
Garageplatser	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 714

**nya förråd och ytor (ändrat 2019)*

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 med gästrum och bastu, hobbyrum samt fritidslokal 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

Inom styrelsen finns ett ansvarsområde för avtal och upphandling. Detta för att säkerställa att en löpande utvärdering sker av avtalen inklusive avtalsvillkoren. Det tas också ställning till om avtalen ska sägas upp för omförhandling eller uppsägning. Vid upphandling av varor och tjänster till större belopp tas minst tre offerter in och utvärderas. På så sätt försäkras vi oss om att leverantörerna vi anlitar är seriösa och levererar till konkurrenskraftiga priser.

I tillägg har HSB ramavtal med flera leverantörer som föreningen använder sig av.

Under året har BRF Edsbacka haft leverantörsavtal med följande företag:

Avser	Leverantör	Gäller till och med
Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm	2020-12-31
Fastighetsförvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm	2020-12-31
Markskötsel	Stålfreds	2019-12-31
Serviceavtal hissar	Kone	Garanti t o m 2022-12-14/ resp 2023-12-31 (6 resp 6+5 hissar)
Com Hem	Kabel-TV	2020-09-30
Com Hem	Bredband	2020-09-30
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2020-06-30
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	2020-08-31
Fastighetsförsäkring	Folksam (Anticimex)	2020-02-28
Städning	Västerorts Städservice	2020-05-31
Revision	BDO Mälardalen AB	2020-04-20
Snöröjning	Stålfreds AB	2020-04-30
Drift av tvättstugebokningar	Aero IT/JH Support	2020-12-31
Energistyrning	Egain	2020-06-30
Entrémattor	Rentokil Initial AB	2020-05-24
Rengöring av sopkärl	Specialrengöringar Sverige AB	Tills vidare
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare
Systematiskt Brandskyddsarbete	HSB	2021-12-31

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Breitholtz	vald till 2021	Ordförande
Ewa Backans	vald till 2020	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2020	Fastighet
Margita Holmberg	vald till 2020	Miljö/Andrahandsuthyrning/Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2020	Ekonomiansvarig
Christer Selgeryd	vald till 2021	Informationsteknik
Lars Urell	vald till 2021	Avtal/vice ordförande
Bo Holmberg	vald till 2020	Kommunikation/Edsbackabladet/Trädgård

Carina Göthberg/
Aynur Haxverdiyeva fr o m dec-19

Förvaltare/HSB representant
Förvaltare

Styrelsesuppleanter

Inga



Avgående styrelseledamöter

Ewa Backans, Bo Lundström, Margita Holmberg, Bo Holmberg och 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, Ola Bergstöm och Björn Nylén - Sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Claes Breitholtz

Suppleant

Lars Urell

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kkr	13 818	13 429	13 011	12 635	12 635
Årets resultat, kkr	-121	402	410	511	352
Balansomslutning, kkr	123 174	122 659	122 488	119 368	117 557
Fond för yttre underhåll, kkr	7 804	7 636	6 876	6 011	4 100
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 194	6 194	6 194	6 021	6 009
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	704	704	683	663	663
Energikostnad, kr/kvm	147	151	142	143	139
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm 1)	252	248	238	228	212

1) Årets resultat plus återläggning av planerat underhåll och avskrivningar delat med total yta. Då ytorna korrigerats 2019 har omräkning skett av 2018 för jämförbarhetens skull.

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 355	7 636	128	402
Vinstdisposition enl stämmobeslut		168	234	-402
Årets resultat				-121
Belopp vid årets utgång	11 355	7 804	362	-121

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat om -121 kkr. Detta beror främst på tidigare felaktiga periodiseringar, dvs intäkter för master har bokförts vid faktureringsstillfället och kostnader för styrelsearvoden har bokförts vid utbetalningstillfället, totalt drygt -200 kkr. Försäkringsskador har belastat kostnaderna med -489 kkr samtidigt som 482 kkr erhållits från försäkringsbolaget vilket redovisats som intäkt. Målning av resterande tak har tidigare lagts som en förberedelse för eventuell installation av solpaneler, vilket påverkat resultat med -359 kkr. Utrymme för underhåll och återinvesteringar har en fortsatt positiv utveckling. Räntan på två lån har omförhandlats, ett lån om 7 000 kkr omsattes till 1,01 procent och det andra om 22 500 kkr till 1,08 procent, bägge på 5 år. Räntan på föreningens lån är bundna mellan 3 månader och 5 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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. På stämman deltog 43 (59) röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (13) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 10 (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 2019 kan nämnas:

- Målning av yttertaken på hus A och B samt kvartersgården
- Utbyte av en tvättmaskin samt hängare i samtliga torkskåp
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inkl rensning av kanaler
- Byte av golvbrunnar i samtliga fläktrum
- Brandtätning i allmänna utrymmen samt anskaffande av brandsläckningsutrustning
- Installation av nödljus och hänvisningsskyltar samt rörelsestyrd belysning i garagen
- Energideklaration, vilken görs vart 10:e år.



Även kvartersgårdens tak målades.

Investeringar

- Utbyte av FTX-aggregat i ventilationssystemet har genomförts, investering i år 3 441 kkr. Slutbetalning har ännu ej gjorts.
- Slutbetalning av hissinstallationerna 2016-2018 har gjorts, 213 kkr.



Mycket skrot blev det av de gamla ventilationsaggregaten och sen kom de nya på plats.



Energi

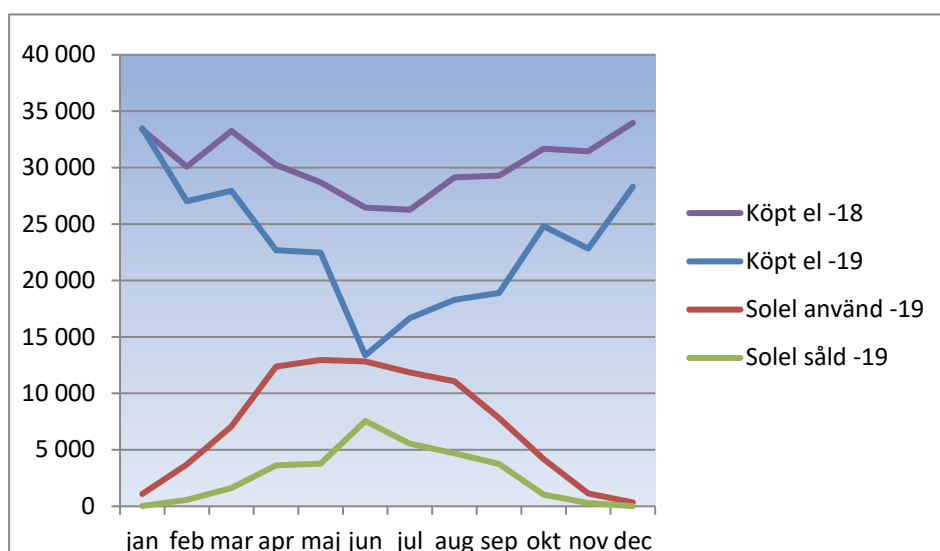
Solenergi och vår totala elenergiförbrukning

De solceller som installerats på de södervända taken på husen C, D, E och F togs i bruk i mitten av november 2018. Vid projekteringen gjordes bedömningen att anläggningen ett normalår skulle kunna producera ca 119 MWh. Perioden april till och med augusti 2019 var fina solcellsmånader medan hela hösten blev rätt solfattig. Trots den solfattiga hösten har anläggningen, som fungerat mycket bra tekniskt, producerat nästan 119 MWh under hela 2019, d v s nästan exakt på den prognostiserade produktionen. Av dessa 119 MWh har vi själva förbrukat 87 MWh medan vi sålt tillbaka 32 MWh till vår elleverantör SEOM. Tack vare statligt bidrag baserat på mängden såld solel är försäljningen av solel mycket gynnsam.

Vår totala förbrukning av elenergi är normalt ca 500 MWh/år, vilket innebär att vi kunnat minska inköpt el till ca 410 MWh/år. Vår besparing blir närmare 140 kkr under 2019 om man ser till både vad vi själva förbrukat och vad vi sålt tillbaka till SEOM. Sett till den totala investeringen på 1 140 kkr för hela solcellsanläggningen innebär detta således en mycket betydande besparing redan det första året.

Fram till och med hösten 2018 hade vi ett mycket gynnsamt fast elavtal. Efter hösten 2018 har priset på el stigit avsevärt och vi valde då ett rörligt abonnemang, vilket bedömts som det bästa alternativet. I och med stigande elpris är det därför extra gynnsamt att kunna producera så pass mycket egen el som vi nu gör tack vare vår solcellsanläggning.

Jämförelse elförbrukning, kWh, 2018-2019 i hus med solpaneler



Nya ventilationsaggregat och vår fjärrvärmeförbrukning

En omfattande energiutredning genomfördes under 2018 av HSB Värmlands Energigrupp. En av de viktigaste rekommendationerna var att byta ut ventilationsaggregaten i husen A-F. Anledningen till förslaget var att effektiviteten (verkningsgraden) i befintliga aggregat, som var från byggåret 1986, var dålig, vilket medförde att onödigt mycket fjärrvärme krävdes för att värma upp ventilationsluften. Moderna aggregat har betydligt bättre effektivitet, vilket gör att ekonomin i ett utbyte är gynnsam. Flera offerter togs in i början av 2019 och valet föll på HSB Värmland, som hade den mest fördelaktiga offerten. Utbytet av aggregaten påbörjades i juni 2019 och avslutades under senhösten. Under 2020 kommer en noggrann uppföljning av vår fjärrvärmeförbrukning att göras för att se effekten av utbytet.

Det är en del av fjärrvärmens som går åt till att värma ventilationsluften, resterande delar går åt till att värma elementen i lägenheterna och till varmvattnet i kranarna.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere har vi en trädgårdsgrupp för planering och löpande arbete. Den har i år utfört en hel del förnyelse- och underhållsarbete som tidigare varit beställningsjobb.

Vi anordnar också 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 har det, trots envist regn, rört sig om 60-70 deltagare. Som vanligt har de gjort ett stort arbete med röjning, krattning, putsning och plantering.

Under året har vi tecknat avtal med Stålfreds för trädgårdsskötseln. De har haft en del inkörningsproblem, men arbetet verkar fungera bra nu.



Ihärdiga insatser trots regnet.

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 2019 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, administration av föreningens e-postadresser, 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.

En hjärtstartare finns nu i entrén vid tvättstugan vid styrelserummet. Drygt 20 personer har gått utbildning och kan nås via mobil i det fall behov uppstår.

Granssamverkan

Granssamverkan mot brott fyller ett viktigt syfte i vår förening. En av de boende är ansvarig för Granssamverkan och mycket aktiv med att påminna oss andra om vikten av att vara uppmärksam och bry sig om. Detta sker bland annat genom att denne regelbundet sätter upp information med underhållande och konkreta tips om vad man ska tänka på och se upp med när det gäller brott av olika slag.



Ethos-priset

HSB har sedan några år infört begreppet ETHOS – värdegrund för hållbarhet. ETHOS står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. HSB Norra Stor-Stockholm instiftade 2019 ett ETHOS-pris att delas ut till den förening som arbetar bäst inom samtliga fem ETHOS-områdena. Av alla de som sökt priset detta första år har juryn valt ut vår förening som den mest värdiga vinnaren. ETHOS-priset var på 10 000 sek vilket användes till att bjuda samtlig boende på en uppskattad grillafton i augusti.



Sociala aktiviteter under år 2019

Under året har Pubgänget arrangerat pubaftnar, en på våren och en på hösten. Det har även varit en kväll med tema sportpub, då man hejade fram Sverige i en EM-kvalmatch i fotboll.

Edsbacka Boule cup 2019 pågick under 5 kvällar i maj vid föreningens boulebana vid lusthuset. Den spännande finalen avslutades med att alla deltagare och åskådare bjöds på grillkorv och dryck. Årets vinnande lag var port 16.

En söndag i juni var det brunnsmusik vid lusthuset av Mässingssextetten Fresta Mässingsklockor och en kväll i december hade vi också storbandsjazz med Big Blue Band i Kvartersgården. Detta på initiativ av en boende i föreningen.



Över 100 personer deltog i grillkvällen i strålände sensommarväder.

För att fira att föreningen vunnit första pris i HSB:s ETHOS - tävling bjöds alla medlemmar på grillfest. Fritidsgruppen planerade och arrangerade i strålände väder på gräsmattan utanför Kvartersgården. Det var 120 medlemmar som anmält sig så det blev att hyra in bord, stolar och en stor grill.

En golftävling, Edsbacka Open, spelades på Wäsby golf en dag i september. Deltagare var sex boende i föreningen.

En tisdag i månaden under större delen av året har seniorfika varit en välbesökt aktivitet arrangerat av några boenden. Under hösten anordnades även en mannekänguppvisning.

I september var det middag i Kvartersgården för föreningens alla funktionärer som på olika sätt ställt upp och anordnat olika sociala aktiviteter.

Medicinsk qigong har arrangerats en gång i veckan under hösten i Kvartersgården.



Årets aktiviteter avslutades söndagen den 8 december med glögg, adventskaffe och julsånger av Silverdalskören. Fritidsgruppen var arrangör.

Överlåtelse

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

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



Höstutsmyckning.

Måndagsöppet och information till nyinflyttade

Styrelsens har måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i styrelserummet. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider löses många frågor snabbt och smidigt och behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet minskar. Här kan nycklar beställas, brandvarnare erhållas samt bara allmänna frågor ställas.

En gång per år anordnas informationsträff för nyinflyttade i området.

Förändringar och förbättringar

Tidigare genomförda större åtgärder

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 (t.ex. för att spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt till att ta till vara på förslag från medlemmarna.

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 garageinfarterna
	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
	Stamspolning 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
2018	Åtgärder i skyddsrummen efter besiktning av MSB genomförs
	Byte till automatiserad belysning i soprumsgångar i hus A och B
	Inköp av TV samt stolar till kvartersgården
	Målning och lagning av yttertaken i hus C, D, E och F inför installation av solpaneler
	Etapp 3, sista etappen, utbyte av 5 hissar i hus A
	Installation av solpaneler på 4 hus, total effekt 125 kW

Framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten 2020 visar ett positivt resultat på 484 kkr. Målsättningen är att öka sparandet för framtida åtgärder.

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 20 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 tidshorisonten 20 år. Det innebär för närvarande en årlig avsättning med 388 kkr.

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

- En fördjupad utredning av energifrågor genomfördes under 2018 med hjälp av HSB Värmlands Energigrupp. Ett av förslagen var utbyte av våra ventilationsaggregat för att med moderna aggregat uppnå bättre verkningsgrad och därmed en väsentligt lägre förbrukning av fjärrvärmens. Baserat på denna utredning fattade styrelsen beslut i början av 2019 att under 2019 genomföra byte av samtliga ventilationsaggregat förutom i Kvartersgården. HSB Värmland valdes som leverantör. Under 2020 kommer en noggrann uppföljning av effekterna av bytet att göras.
- De solceller som installerades under hösten 2018 har givit nästan exakt det utfall som beräknades i den förstudie som då genomfördes. Under 2019 har styrelsen undersökt förutsättningarna för att placera solceller även på taken på A-husets västsida samt på bägge sidorna av B-husets tak. Målning av dessa tak genomfördes under 2019 så en eventuell installation av solceller kan påbörjas när som helst. Samtidigt har en studie gjorts av att införa IMD, Individuell Mätning och Debitering av elförbrukningen. Fördelen med IMD är dels att medlemmarna slipper den fasta kostnaden för elabonnemanget dels att vi kan säkra att vi förbrukar all solel inom föreningen, vilket göra oss oberoende av statliga subventioner av såld el. Beslut om satsning på fler solceller och IMD kommer att tas antingen på en extrastämma eller på ordinarie föreningsstämma 2020.
- Under 2020 kommer vi också att som en energieffektiviseringsåtgärd undersöka förutsättningarna för utbyte av undercentralen i F-huset, den enhet där fjärrvärmens kommer in och fördelas till uppvärmning av ventilationsluften, till radiatorvärmens och till varmvattnet i våra kranar. Dessutom tittar vi på ett flertal andra åtgärder inom energiområdet för att spara energi.
- Den undersökning av skador i betongen i garagen som tidigare genomförts har kompletterats under 2019. Rekommendationen är att inte vänta för länge med att åtgärda problemen som beror på saltinträngning i väggarna. Planen är att under hösten 2020 detaljprojektera hur en sådan reparation ska gå till för att 2021 kunna påbörja reparation av ett av garagen och därefter renovera ett garage per år. Dessa reparationer kommer att genomföras under den varma årstiden.
- Vi kommer att fortsätta följa utvecklingen inom bergvärmeområdet. Innan ett beslut om investering i bergvärme kan tas vill vi först utvärdera vilken energibesparing vi uppnår med den ovan nämnda investeringen i nya ventilationsaggregat – detta för att rätt kunna dimensionera en eventuell framtida bergvärmeanläggning.
- Fortsatt utbyte av de äldsta och mest servicekrävande maskinerna i tvättstugorna kommer att göras under 2020.



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. Styrelsen gjorde hösten 2018 bedömningen att ingen höjning av avgiften för 2019 var nödvändig. Den analys som styrelsen genomfört hösten 2019 visar på att vi behöver öka vårt sparande något och också gardera oss för kommande underhållskostnader. Därför beslöt styrelsen att höja avgiften med 1% för 2020. Den inför 2019 aviserade höjningen av hyran för garage och parkeringsplatser utomhus kommer att genomföras under 2020. Senareläggningen beror på administrativa problem runt villkoren för uppsägning och förnyelse av hyresavtalen.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	362 090
Årets resultat	<u>-120 539</u>
	241 551

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	241 551
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	857 929
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-387 500</u>
Balanserat resultat efter disposition	711 980

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2019-12-31	7 804 022
Årets förändring	<u>-470 429</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2020	7 333 593

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 817 854	13 428 828
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-7 839 140	-7 343 414
Planerat underhåll	4	-857 929	-527 578
Fastighetsskatt		-321 216	-299 226
Avskrivningar	5	-3 466 497	-3 223 463
Summa fastighetskostnader		<u>-12 484 782</u>	<u>-11 393 681</u>
Rörelseresultat		1 333 072	2 035 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 329	7 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 457 940	-1 640 925
		<u>-1 453 611</u>	<u>-1 633 004</u>
Årets resultat		-120 539	402 143

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	111 134 887	110 421 814
Mark		6 075 000	6 075 000
Inventarier	9	64 385	88 805
Pågående byggnation	10	3 441 000	3 942 503
Summa anläggningstillgångar		120 715 272	120 528 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 863	117 112
Avräkningskonto HSB		1 151 927	1 777 537
Övriga fordringar	11	28 028	9 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	189 880	217 474
		1 396 698	2 121 600
Kassa och bank	13	1 062 264	9 071
Summa omsättningstillgångar		2 458 962	2 130 670
Summa tillgångar		123 174 234	122 658 793

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 355 177	11 355 177
Fond för yttre underhåll		7 804 022	7 635 600
		<u>19 159 199</u>	<u>18 990 777</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		362 090	128 368
Årets resultat		-120 539	402 143
		<u>241 551</u>	<u>530 511</u>
Summa eget kapital		<u>19 400 750</u>	<u>19 521 288</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	76 115 869	70 967 236
		<u>76 115 869</u>	<u>70 967 236</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	24 351 060	29 499 693
Leverantörsskulder		1 200 211	576 309
Skatteskulder		21 972	-
Övriga kortfristiga skulder	15	118 335	117 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 966 037	1 977 025
Summa kortfristiga skulder		<u>27 657 615</u>	<u>32 170 269</u>
Summa eget kapital och skulder		123 174 234	122 658 793

Noter

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	88	2106
Stomkomplettering	60	28	2046
Ytterväggar, fasdtegel, betongelement	120	88	2106
Yttertak, 4sph, fasadplåt	60	28	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	8	2026
Fönster	60	28	2046
Elinstallationer	60	28	2046
Värme, sanitet	60	28	2046
Ventilation	35	3	2021
Styrsystem, övervakning	38	6	2024
Trädgård, 4sphalt, ytterbelysning	27	23	2041
Stenarbeten	27	23	2041
Hissar	30	28	2047
Solceller	10	9	2028
Inventarier (rak avskrivning)	10	3	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. 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 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 (1 337) kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	147 420	88 790
Mötesarvode	123 386	77 280
Arvode föreningsvald revisor	7 020	4 090
Övriga arvoden och ersättningar	33 769	19 760
Sociala kostnader	54 248	31 906
	365 843	221 826

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	11 412 246	11 413 800
Hysesintäkter lokaler	232 994	219 968
Hysesintäkter garage och p-platser	1 132 500	1 128 000
Försäkringsersättning	482 908	-
Övriga intäkter	557 206	667 060
	13 817 854	13 428 828

Not 3 Drift

Fastighetsskötsel	1 252 164	1 281 972
Löpande underhåll	827 176	691 444
Försäkringsskador	488 564	80 275
El	649 409	696 118
Uppvärmning	1 501 740	1 533 274
Vatten	448 311	449 804
Sophämtning	221 681	239 508
Fastighetsförsäkring	252 808	230 417
Städning	255 966	248 527
Förvaltningskostnader	602 525	669 521
Extern revision inkl konsultationer	64 813	45 025
Personalkostnader	371 752	230 120
Kabel-TV	69 770	71 671
Bredband	277 532	277 424
Vinterskötsel	141 538	150 000
Övrig drift	413 391	448 314
	7 839 140	7 343 414

Not 4 Planerat underhåll

Underhåll av garage	-	12 028
Underhåll ventilation	298 375	-
Underhåll tak	359 000	412 000
Underhåll fasader	31 043	-
Underhåll fönster	27 736	31 664
Underhåll av tvättstuga	115 400	5 081
Underhåll övrigt	26 375	66 805
	857 929	527 578

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	3 442 077	3 199 043
Inventarier	24 420	24 420
	3 466 497	3 223 463

	<u>2019-01-01</u>	<u>2018-01-01</u>
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bankkonto	3 199	6 596
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 025	923
Övriga ränteintäkter	105	402
	4 329	7 921
 Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 449 241	1 632 375
Finansiella kostnader	3 399	3 550
Övriga räntekostnader	5 000	5 000
	1 457 940	1 640 925
 Not 8 Byggnader		
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	139 873 278	135 838 018
Utrangering hissar	-1 766 348	-2 150 000
Omfört från pågående byggnation	4 155 152	5 044 950
Årets investeringar	-	1 140 310
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	142 262 082	139 873 278
 Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 451 464	-28 402 421
Utrangering hissar	1 766 346	2 150 000
Årets avskrivningar	-3 442 077	-3 199 043
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-31 127 195	-29 451 464
 Summa bokfört värde byggnader	111 134 887	110 421 814
 Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	163 000 000	138 000 000
Byggnader - lokaler	6 000 000	4 787 000
	169 000 000	142 787 000
 Mark - bostäder	93 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	234 000	-
	93 234 000	64 000 000
 Summa taxeringsvärde	262 234 000	206 787 000
 Not 9 Inventarier		
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	259 745	259 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 745	259 745
 Ingående avskrivningar	-170 940	-146 520
Årets avskrivningar	-24 420	-24 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 360	-170 940
 Summa bokfört värde inventarier	64 385	88 805

Not 10 Pågående byggnation

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 942 503	5 448 940
Årets investeringar	3 653 650	3 538 512
Avslut mot investering byggnad	-4 155 153	-5 044 949
Summa bokfört värde pågående byggnation	3 441 000	3 942 503

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekonto	28 028	4 154
Skattefordringar	-	18
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 304
	28 028	9 476

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kabel-tv och bredband	86 674	86 648
Fastighetsförsäkring	42 647	39 574
Övrigt	60 559	91 252
	189 880	217 474

Not 13 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Handkassa	1 000	1 000
Bankkonto	303	309
SBAB	1 060 961	7 762
	1 062 264	9 071

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
SEB Bolån	30786912	1,36%	2020-03-28	21 351 060	21 351 060
SEB Bolån	34934991	1,52%	2020-05-28	3 000 000	3 000 000
SEB Bolån	42203769	1,24%	2022-04-28	19 928 750	19 928 750
Stadshypotek	116122	1,24%	2023-09-01	26 687 426	26 687 426
Stadshypotek	228273	1,01%	2024-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	235325	1,08%	2024-12-30	22 499 693	22 499 693
				100 466 929	100 466 929
Långfristiga skulder				76 115 869	70 967 236
Kortfristiga skulder				24 351 060	29 499 693
Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut				127 750 000	127 750 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inre fond	83 688	83 688
Övriga kortfristiga skulder	34 647	33 554
	118 335	117 242

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna arvoden och sociala avgifter	129 185	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 173 312	1 059 535
Upplupna räntekostnader	166 351	266 047
Upplupen el	60 426	79 825
Upplupen vatten	41 508	-
Upplupen värme	206 482	226 153
Upplupen sophämtning	20 346	17 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 427	327 968
	1 966 037	1 977 024

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal avseende markskötsel har förnyats med Stålfreds AB för perioden 2020-01-01-2020-12-31.

Sollentuna den 19 februari 2020



Claes Breitholtz



Christer Selgeryd



Bo Holmberg



Margita Holmberg



Solveig Wadman



Ewa Backans



Bo Lundström



Lars Urell



Aynur Haxverdiyeva
av HSB Norra Stor-Stockholm förordnad ledamot

Vår revisionsberättelse har 2020-03-10 angivits 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 2019.

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 2019 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. Risker 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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 10 mars 2020



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

Sollentuna den 10 mars 2020



Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

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