



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2020 i korthet

Förvaltningsberättelse	<u>sid</u>
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	4
Händelser under året	
Föreningsstämma, styrelsemöten m m	5
Fastighetsförvaltning	5
Fastighetsunderhåll och projekt	5
Investeringar	5
Energi	6
Solenergi och vår totala elenergiförbrukning	6
Vår fjärrvärmeförbrukning	7
Trädgård	7
Kommunikation	7
Informationsteknik	7
Äldre frågor och hjärtstartare	7
Grannsamverkan	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelser	8
Måndagsöppet och information till nyinflyttade	9
Förändringar och förbättringar	
Tidigare genomförda större åtgärder	9
Framtida utveckling	
Budget 2021	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

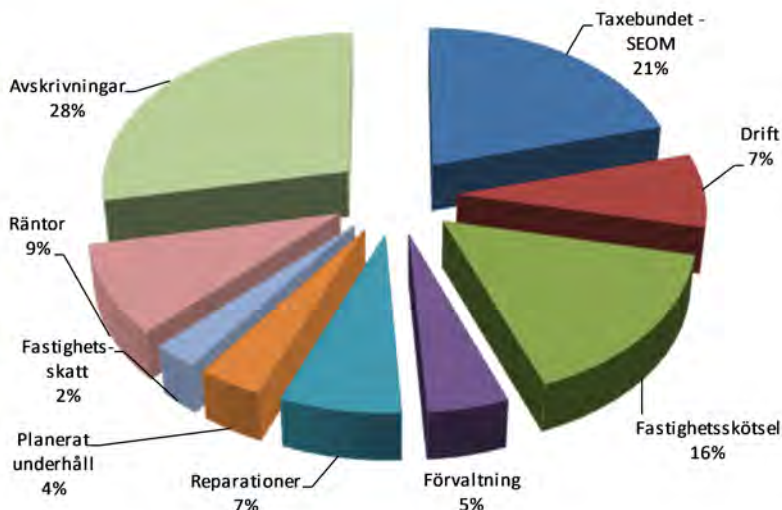
- * Totala intäkter 13 728 (13 818) kkr, varav försäkringsersättning 59 (483) kkr och intäkter el från de boende 286 (-) kkr,
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar 4 654 (3 346) kkr, ¹⁾
- * Utgående likvida medel 4 546 (2 214) kkr,
- * Två lån om 21 351 resp 3 000 kkr har ränteomförhandlats under året, ny ränta 1,11 procent på 5 år resp 0,88 procent på ett år,
- * Totala investeringar 2 450 (3 654) kkr,
- * Årets resultat 1 114 (-121) kkr,
- * Sparande 307 (252) kr/kvm, ²⁾
- * Årsavgift/kvm 711 (704) kr,
- * Investeringar i solpaneler hus A och B, IMD-mätare för el, relining av port 4 samt uppgradering av kameror i garagen,
- * Slutbetalning av FTX-växlare från 2019.

(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	497
Garageplatser	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 718

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 avseende större inköp 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	2021-12-31
Fastighetsförvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm	2021-12-31
Markskötsel	Stålfreds AB	2021-12-31
Serviceavtal hissar	Kone	Garanti t o m 2022-12-14/ resp 2023-12-31 (6 resp 6+5 hissar)
Kabel-TV	Com Hem	2022-09-30
Bredband	Com Hem	2024-02-28
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2021-06-30
Hyresavtal kopieringsmaskin	Siemens Financial Services	2021-11-30
Serviceavtal kopieringsmaskin	XL Office Team	2021-11-30
Elavtal	SEOM	Rörligt pris
IMD-mätning av el	Svea Smart	Tills vidare
Fjärrvärme	SEOM	Tills vidare
Vatten	SEOM	Tills vidare
Sophantering	SEOM	Tills vidare
Försäkringsmäklare	Söderberg & Partner	2021-08-31
Fastighetsförsäkring	Folksam (Anticimex)	2021-02-28
Städning	Västerorts Städservice	2021-05-31
Revision	BDO Mälardalen AB	2021-04-20
Snöröjning	Stålfreds AB	2021-04-30
Drift av tvättstugebokningar	JH Support	2021-12-31
Energistyrning	Egain	2021-06-30
Entrémattor	CWS-boco/Initial AB	2022-05-24
Rengöring av sopkärl	Specialrengöringar Sverige AB	Tills vidare
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Breitholtz	vald till 2021	Ordförande
Ewa Backans	vald till 2022	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2022	Fastighet
Bo Holmberg	Vald till 2022	Kommunikation/trädgård
Maria Stensgård	vald till 2022	Äldrefrågor
Solveig Wadman	vald till 2022	Ekonomiansvarig
Christer Selgeryd	vald till 2021	Informationsteknik
Lars Urell	vald till 2021	Avtal/vice ordförande
Björn Johansson	vald till 2022	Miljö
Aynur Haxverdiyeva		Förvaltare/HSB representant

Styrelsesuppleanter

Inga

Avgående styrelseledamöter

Claes Breitholtz, Lars Urell och Christer Selgeryd

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

Anita Johansson

Valberedning

Lisbeth Larsered, Magnus Rasmusson, Karin Jeppson och Ola Bergstöm - 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kkr	13 728	13 818	13 429	13 011	12 635
Årets resultat, kkr	1 114	-121	402	410	511
Balansomslutning, kkr	124 736	123 174	122 659	122 488	119 368
Fond för yttre underhåll, kkr	7 334	7 804	7 636	6 876	6 011
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 194	6 194	6 194	6 194	6 021
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	711	704	704	683	663
Energikostnad, kr/kvm	125	147	151	142	143
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm 1)	307	252	248	238	228

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	7 804	362	-121
Vinstdisposition enl stämmobeslut		-470	349	121
Årets resultat				1 114
Belopp vid årets utgång	11 355	7 334	711	1 114

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 1 114 (-121) kkr, främst beroende på lägre kostnader för löpande och planerat underhåll samt fjärrvärme. Försäkringsskador har belastat kostnaderna med -314 (-489) kkr samtidigt som 59 (482) kkr erhållits från försäkringsbolaget vilket redovisats som intäkt. IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el till de boende har införts fr o m oktober 2020. Föreningen är momsregistrerad för denna försäljning. Utrymmet för underhåll och återinvesteringar har en fortsatt positiv utveckling. Räntan på två lån har omförhandlats, 21 351 kkr till en ränta om 1,11 procent på 5 år samt 3 000 kkr till en ränta om 0,88 procent på 1 år. Räntan på föreningens lån är bundna från 5 månader upp till 4 år.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 711 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 1 procent 1 januari 2020. Höjning av lägenhetsavgifterna hade innan dess skett med 3 procent 2017 och 2018. Hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus har varit oförändrad sedan 2013. Hyran för förråden följer index enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2020. Beroende på rådande covid-19 pandemin erbjöds de boende även möjlighet att poströsta. På stämman var 16, varav 14 (43) röstberättigade medlemmar närvarande och dessutom poströstade 29 (-) medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 246 (247) medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm var en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 (12) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 9 (10) 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 9-11 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 styrelsemötena 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 2020 kan nämnas:

- Snörasskydden kompletterades på taksidorna med solpaneler
- Utbyte av två tvättmaskiner
- Lagning av grund/tak i två garage p g a inläckande vatten
- Vattenlarm till samtliga lägenhetskök
- Komplettering av temperaturgivare till alla lägenheter



Vattenlarm delades ut till alla boende



Nya möbler köptes till relaxen utanför bastun

Investeringar

- Installation av solpaneler på hus A och B, investering 1 228 kkr
- Installation i utrustning för IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el, 576 kkr (avdrag har gjorts för ingående moms. Rättsläget är f n oklart varför öppet yrkande kommer att göras i momsdeklarationen)
- Relining av stammarna i port 4, 169 kkr
- Uppgradering av kameror för övervakning i garagen, 68 kkr
- Slutbetalning av investeringen i FTX-växlare 2019, 410 kkr



Solpaneler till hus B lyfts på plats

Energi

Solenergi och vår totala elenergiförbrukning

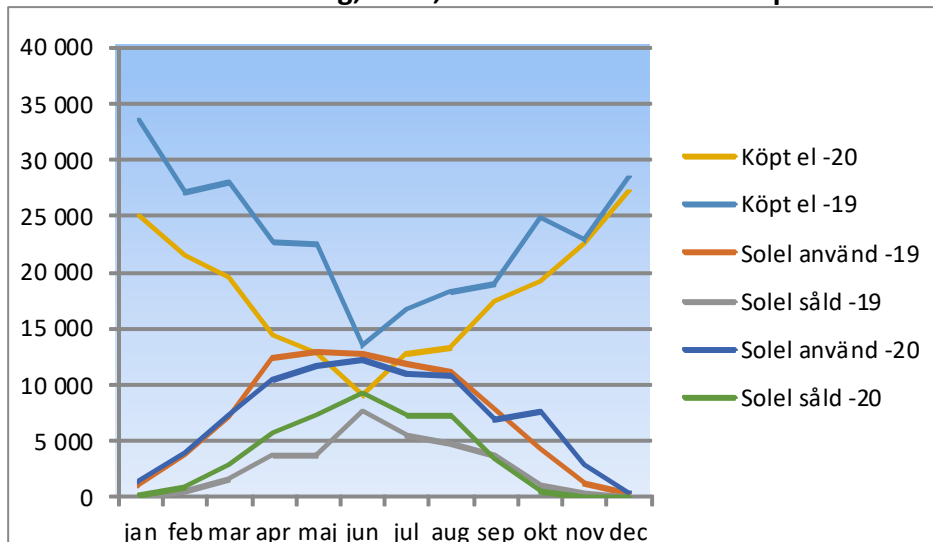
De solceller som var i bruk hela 2020 producerade 125 479 kWh och de nya solcellerna på hus A och B, som togs i bruk i oktober 2020, producerade 4 896 kWh. Detta ger en total om 130 375 kWh egenproducerad el. Från januari till augusti låg vi över 2019 års produktion, men resten av året låg lite under föregående år. Av dessa 130 MWh har vi själva förbrukat 86 (87) MWh medan vi sålt 44 (32) MWh för 42 (36) kkr till vår elleverantör SEOM. Försäljningen av sol el har varit gynnsam.

Per oktober 2020 övergick föreningen till IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el till de boende. Fr o m oktober har merparten av vårt överskott från solcellerna gått till lägenhetsel.

Vår totala förbrukning av elenergi 2020 för fastigheten, exklusive till de boende m m, var ca 410 MWh/år, vilket innebär att vi kunnat minska inköpt el till ca 325 MWh/år. Det är en minskning mot 2019. Det beror förmodligen delvis på coronapandemin då många har varit på bortresta under lång tid.

Vår besparing blir närmare 125 kkr under 2020 om man ser till vad vi själva förbrukat och det vi sålt till SEOM. Sett till investeringen på 1 140 kkr 2018 och 1 228 kkr 2020 för hela solcellsanläggningen innebär detta således en betydande besparing även det här året.

Jämförelse elförbrukning, kWh, 2020-2019 i hus med solpaneler



Vår fjärrvärmeförbrukning

Vår fjärrvärmeförbrukning har minskat med 300 MWh från 2019, till en del på grund av mildare väder. I tillägg minskad varmvattenförbrukning på grund av att många boende flyttat till landet beroende på corona pandemin samt en del tack vare våra nya effektivare ventilationsaggregat.

Det är fjärrvärmesystemet som används till att värma elementen i lägenheterna, värma upp ventilationsluften 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 också detta år utfört en hel del nyplanteringar och underhållsarbete, som tidigare varit beställningsjobb.

Vi anordnar också två gemensamma städdagar per år. Dessa ligger i slutet av april och oktober. Det är mycket glädjande att så många boende ställer upp på dessa städdagar. I år tvingades vi tyvärr ställa in vårens städdag på grund av coronapandemin.

Höstens städdag kunde dock genomföras med anpassning till smittorisken. Trots envist regn och varm korv i stället för traditionell lunch kom det över 50 deltagare. Som vanligt har de gjort ett stort arbete med röjning, krattning, putsning mm.



All förtäring intogs utomhus under städdagen i oktober

Kommunikation

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål om 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 2020 med fyra informationsfyllda nummer. För innehåll och produktion svarar kommunikationsansvarig.

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.

Informationsteknik

Informationsteknik innebär de tekniska delarna av hemsidan, administration av föreningens e-postadresser, ansvar för fastighetsnätverket, passér- 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 kontaktperson finns utsedd för att hantera dessa frågor. Det kan till exempel 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, till exempel bostadshandläggare eller hemtjänst. Under december erbjöds gratis influensavaccination till alla över 65 år. Personal från Edsbergs vårdcentral kom till Kvarterstgården och ett 70-tal boende blev vaccinerade. En hjärtstartare finns i entrén vid tvättstugan vid styrelserummet. Drygt 20 personer har gått utbildning och kan nås via mobil i det fall behov uppstår.



Hjärtstartaren sitter utanför styrelserummet



Grannsamverkan

Grannsamverkan mot brott fyller ett viktigt syfte i vår förening. En av de boende är ansvarig för Grannsamverkan 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.

Sociala aktiviteter under år 2020

Seniorfika och medicinsk qigong träning som funnits som en social aktivitet en gång i månaden fick avslutas under mars med anledning av gällande coronarestriktioner.

Boule

Under maj månad pågick Edsbacka boulemästerskap, arrangör var lag port 16, förra årets vinnande lag. Årets mästare blev lag port 22 som besegrade lag port 2 i finalen.

Edsbacka Golf

Edsbacka open, spelades på Vallentuna GK en dag i augusti, 14 föreningsmedlemmar deltog. Segrare blev Anita Johansson, port 10. Prisutdelning samt intag av mat och dryck genomfördes senare på dagen vid föreningens lusthus och boulebana.



Deltagarna i golftävlingen samlad till prisutdelning



Bouletävlingen avslutades med korvgrillning

Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 9 st överlåtits där tillträde skett under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 8 st.

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



Vinterskrud



Höstfärger

Måndagsöppet och information till nyinflyttade

Styrelsen 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, vilken tyvärr fick ställas in under 2020 beroende på coronapandemin.



Edsbackas fina julbelysning på plats vid lusthuset

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 låscylinrar
	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
	Stampsolning av kök och badrum i samtliga lägenheter
	Bättringsmålning av samtliga balkongfronter
	Ettapp 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
	Ettapp 3, sista etappen, utbyte av 5 hissar i hus A
	Installation av solpaneler på 4 hus, total effekt 125 kW
2019	Målning av yttertaken på hus A och B samt Kvartersgården
	Utbyte av en tvättmaskin samt hängare i samtliga torkskåp
	OVK inkl rensning av kanaler
	Byte av golvbrunnar i samtliga fläktrum
	Brandtätning i allmänna utrymmen samt anskaffande av brandsläckningsutrustning
	Installation av nödljus och hänvisningskyltar samt rörelsestyrd belysning i garagen
	Energideklaration, vilken görs vart tionde år
	Utbyte FTX-aggregat i ventilationssystemet

Framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten 2021 visar ett positivt resultat på 144 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 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 och 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 276 kkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2020 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- Baserat på stämmobeslut 2020 installerades under hösten solceller på taken till A-husets västsida samt på B-husets bägge sidor. Installationen blev klar tidigare än planerat och har hittills fungerat utmärkt. Solcellerna på de södervända taken till husen A, B, C och D som installerades under 2018 och som gav ett mycket bra utfall 2019 gav ännu bättre utfall under 2020. Vid stämman 2020 beslutade även om att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el till de boende. Detta genomfördes under hösten 2020 och har fungerat helt smärtfritt.
- Det har tidigare år förekommit mindre problem med läckor i avloppsstammarna. Under 2020 har det uppstått ytterligare läckor, som i ett fall gjort att en hel stam i ett av husen behövt relinas (renoveras). Bedömningen är att problemet kan komma att öka framöver och därför kommer en kartläggning av problemet att göras under 2021 med hjälp av externa specialister. I den fleråriga underhållsplanen ligger nu med att under ett antal år framöver renovera samtliga avloppsstammar.
- I planerna för 2020 ingick att undersöka förutsättningarna för utbyte av undercentralen i F-huset, den enhet där fjärrvärmen kommer in och fördelas till uppvärmning av ventilationsluften, till radiatorvärmen (elementen i lägenheterna) och till varmvattnet i kranarna. På grund av coronapandemin lades detta på is under 2020. Planen är nu att göra ett nytt försök att genomföra detta under 2021. I samband med detta kommer samtidigt alla radiatorventiler i elementen i lägenheterna att bytas ut. Under hösten har temperaturgivare installerats i alla de lägenheter som inte tidigare hade en givare. Härigenom kan styrningen av värmen i lägenheterna förbättras betydligt. Genom det nämnda bytet av radiatorventiler kommer temperaturregleringen att ytterligare förbättras.
- För att ytterligare sänka föreningens elkostnader pågår studier tillsammans med bland annat SEOM om att lagra sol i batterier för att kapa dyra effekttoppar. Batterier kan också användas för att lagra billig nattström för användning dagtid.
- Vintern 2019/2020 var extremt varm och därför kunde inte en helt rättvisande utredning av vilken energibesparande effekt uppnåts med det utbyte av ventilationsaggregat som genomfördes 2019. Fortsatt uppföljning av energibesparingen kommer därför att göras under 2021. Innan underlag från denna uppföljning föreligger kommer inga detaljerade studier av förutsättningarna för bergvärme att genomföras. Den tekniska utvecklingen inom området bergvärme kommer dock fortsättningsvis att bevakas.
- Fortsatt utbyte av de äldsta och mest servicekrävande maskinerna i tvättstugorna kommer att göras under 2021.



Framtida avgifter och hyror

Föreningen har fortsatt god likviditet och ett positivt kassaflöde, dvs föreningen förbrukar inte mer för löpande kostnader än vad som kommer in i form av avgifter och hyror. För att säkra att föreningens ekonomi är god även på längre sikt upprättar styrelsen regelbundet Långtidsplaner (LTP). Dessa planer tar hänsyn till sådant som planerade investeringar och kommande underhållsåtgärder liksom till behovet av sparande för kommande år. I dessa planer görs även simuleringar av olika tänkta räntenivåer på föreningens lån. Baserat på föreningens senaste LTP från hösten 2020 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 1 procent för 2021. Styrelsen har tidigare aviserat om en planerad höjning av garagehyrorna från 500 kr till 600 kr och av hyrorna för uteplatserna från 200 kr till 225 kr. Beroende på administrativa problem runt villkoren för uppsägning och förnyelse av hyresavtalen har dessa höjningar fördröjts men uppsägning kommer att genomföras under 2021 och nya avtal utfärdas som gäller från mitten av 2022.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	711 980
Årets resultat	1 113 568
	1 825 548
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 825 548
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	485 875
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-276 000
Balanserat resultat efter disposition	2 035 423
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 333 593
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-209 875
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	7 123 718

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 728 420	13 817 854
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-7 078 202	-7 839 140
Planerat underhåll	4	-485 875	-857 929
Fastighetsskatt		-330 993	-321 216
Avskrivningar	5	-3 540 774	-3 466 497
Summa fastighetskostnader		-11 435 844	-12 484 782
Rörelseresultat		2 292 576	1 333 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 469	4 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 185 477	-1 457 940
Summa finansiella poster		-1 179 008	-1 453 611
Årets resultat		1 113 568	-120 539

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	113 448 923	111 134 887
Mark		6 075 000	6 075 000
Inventarier	9	100 715	64 385
Pågående byggnation	10	-	3 441 000
Summa anläggningstillgångar		119 624 638	120 715 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		69 221	26 863
Avräkningskonto HSB		1 475 337	1 151 927
Övriga fordringar	11	139 729	28 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	355 874	189 880
Summa kortfristiga fordringar		2 040 161	1 396 698
Kassa och bank	13	3 071 105	1 062 264
Summa omsättningstillgångar		5 111 266	2 458 962
Summa tillgångar		124 735 904	123 174 234

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 355 177	11 355 177
Fond för yttre underhåll		7 333 593	7 804 022
Summa bundet eget kapital		18 688 770	19 159 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		711 980	362 090
Årets resultat		1 113 568	-120 539
Summa fritt eget kapital		1 825 548	241 551
Summa eget kapital		20 514 318	19 400 750
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	97 466 929	76 115 869
Summa långfristiga skulder		97 466 929	76 115 869
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 000 000	24 351 060
Leverantörsskulder		1 199 964	1 200 211
Skatteskulder		31 748	21 972
Övriga kortfristiga skulder	15	120 336	118 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 402 609	1 966 037
Summa kortfristiga skulder		6 754 657	27 657 615
Summa eget kapital och skulder		124 735 904	123 174 234

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. Under året har en omvärdering gjorts av avskrivningstiden för solpaneler, från 10 år till 20 år. 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	86	2106
Stomkomplettering	60	26	2046
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120	86	2106
Yttertak, plåt, fasadplåt	60	26	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	6	2026
Fönster	60	26	2046
Elinstallationer	60	26	2046
Värme, sanitet	60	26	2046
Ventilation	35	1	2021
Styrsystem, övervakning	38	4	2024
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27	21	2041
Stenarbeten	27	21	2041
Hissar	30	26	2047
Solpaneler	20	17	2040
IMD-mätare för el	30	29	2050
Relining av avloppsstammar	30	29	2050
Inventarier (rak avskrivning)	10	individuellt	2030

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. Minimiansättning 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 20,6 (21,4) procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 (1 377) kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 766	147 420
Mötesarvode	65 354	123 386
Arvode föreningsvald revisor	4 383	7 020
Övriga arvoden och ersättningar	4 365	33 769
Sociala kostnader	16 469	54 248
	190 337	365 843

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	11 528 026	11 412 246
Hyresintäkter lokaler	378 598	232 994
Hyresintäkter garage och p-platser	1 130 900	1 132 500
Försäkringsersättning	58 573	482 908
Intäkter el	286 018	140 917
Övriga intäkter	346 305	416 289
	13 728 420	13 817 854

Not 3 Drift

Fastighetsskötsel	1 324 362	1 252 164
Löpande underhåll	582 596	827 176
Försäkringsskador	313 386	488 564
El inkl boende	571 972	649 409
Uppvärmning	1 268 087	1 501 740
Vatten	524 900	448 311
Sophämtning	255 064	221 681
Fastighetsförsäkring	277 205	252 808
Städning	261 204	255 966
Förvaltningskostnader	617 918	602 525
Extern revision, inkl konsultationer	47 375	64 813
Personalkostnader	190 337	371 752
Kabel-TV	70 677	69 770
Bredband	277 448	277 532
Vinterskötsel	140 594	141 538
Övrig drift	355 077	413 391
	7 078 202	7 839 140

Not 4 Planerat underhåll

Underhåll av värme	97 795	-
Underhåll ventilation	-	298 375
Underhåll tak	273 750	359 000
Underhåll fasader	-	31 043
Underhåll fönster	-	27 736
Underhåll av tvättstuga	109 805	115 400
Underhåll övrigt	4 525	26 375
	485 875	857 929

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	3 509 604	3 442 077
Inventarier	31 170	24 420
	3 540 774	3 466 497

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter bankkonto	4 986	3 199
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 138	1 025
Övriga ränteintäkter	345	105
	6 469	4 329

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 177 020	1 449 241
Finansiella kostnader	3 457	3 699
Övriga räntekostnader	5 000	5 000
	1 185 477	1 457 940

Not 8 Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	142 262 082	139 873 278
Utrangering hissar	-	-1 766 348
Omfört från pågående byggnation	3 441 000	4 155 152
Årets investeringar	2 382 640	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	148 085 722	142 262 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 127 195	-29 451 464
Utrangering hissar	-	1 766 346
Årets avskrivningar	-3 509 604	-3 442 077
Summa utgående avskrivningar	-34 636 799	-31 127 195
Summa bokfört värde byggnader	113 448 923	111 134 887
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	163 000 000	163 000 000
Byggnader - lokaler	6 000 000	6 000 000
	169 000 000	169 000 000
Mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Mark - lokaler	234 000	234 000
	93 234 000	93 234 000
Summa taxeringsvärde	262 234 000	262 234 000

Not 9 Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	259 745	259 745
Årets investeringar	67 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 245	259 745
Ingående avskrivningar	-195 360	-170 940
Årets avskrivningar	-31 170	-24 420
Utgående avskrivningar	-226 530	-195 360
Summa bokfört värde inventarier	100 715	64 385

Not 10 Pågående byggnation	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 441 000	3 942 503
Årets investeringar	-	3 653 650
Avslut mot investering byggnad	-3 441 000	-4 155 153
Summa bokfört värde pågående byggnation	-	3 441 000

Not 11 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	133 673	-
Skattekonto	6 056	28 028
	139 729	28 028

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV och bredband	86 683	86 674
Fastighetsförsäkring	46 911	42 647
Övrigt	222 280	60 559
	355 874	189 880

Not 13 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankkonto	4 158	303
SBAB	3 065 947	1 060 961
	3 071 105	1 062 264

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
SEB Bolån	34934991	0,88%	2021-05-28	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
Stadshypotek	261571	1,11%	2025-03-30	21 351 060	21 351 060
				100 466 929	100 466 929
Långfristiga skulder				97 466 929	76 115 869
Kortfristiga skulder				3 000 000	24 351 060
Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut				127 750 000	127 750 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Inre fond	83 688	83 688
Övriga kortfristiga skulder	36 648	34 647
	120 336	118 335

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna löner och arvoden	124 746	129 185
Förutbetalda hyror och avgifter	1 350 094	1 173 312
Upplupna räntekostnader	166 590	166 351
Upplupen el	120 289	60 426
Upplupen vatten	44 038	41 508
Upplupen värme	179 405	206 482
Upplupen sophämtning	21 148	20 346
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 300	168 427
	2 402 609	1 966 037

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal har träffats med Com Hem om uppgradering av surfmängden från 100/10 Mbit/s till 250/250 Mbit/s surf.

Sollentuna den 17 februari 2021



Claes Breitholtz



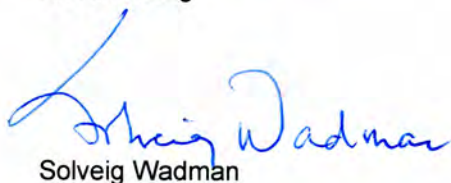
Christer Selgeryd



Bo Holmberg



Björn Johansson



Solveig Wadman



Ewa Backans



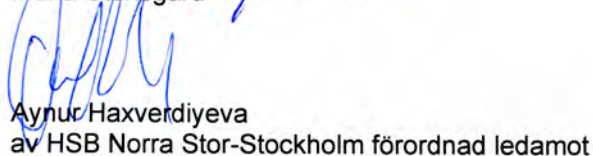
Bo Lundström



Lars Urell

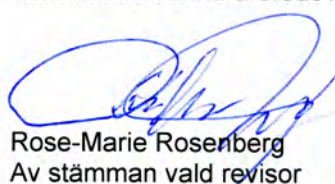


Maria Stensgård

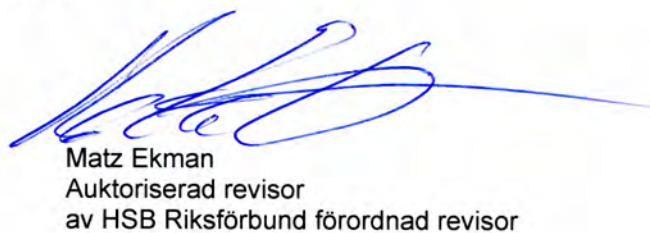


Aynur Haxverdiyeva
av HSB Norra Stor-Stockholm förordnad ledamot

Vår revisionsberättelse har 2021-03-11 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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2020 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

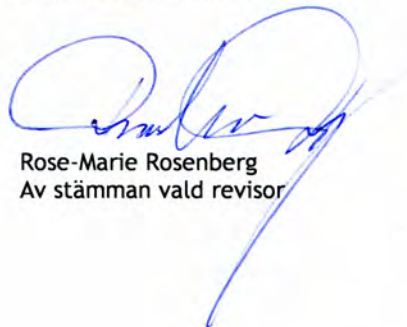
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 11 mars 2021



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

Sollentuna den 11 mars 2021



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