



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2022 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	5
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	6
Trädgård	7
Kommunikation	7
Informationsteknik	7
Äldre frågor och hjärtstartare	7
Grannsamverkan	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelser	9
Måndagsöppet och information till nyinflyttade	9
Förändringar och förbättringar	
Tidigare genomförda större åtgärder	9
Framtida utveckling	
Budget 2023	11
Planerat underhåll och investeringar	11
Framtida avgifter och hyror	12
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	23

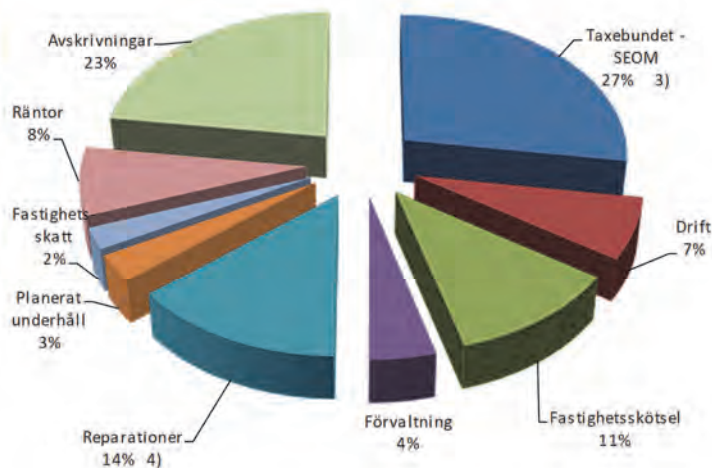
- * Totala intäkter 15 624 (14 292) kkr, varav intäkter el IMD 1 141 (712) kkr samt försäkringsersättning 674 (5) kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar 4 425 (4 126) kkr, ¹⁾
- * Utgående likvida medel 8 258 (4 342) kkr,
- * Två lån ett om 3 000 (3 000) kkr har ränteomförhandlats under året, ny ränta 3,12 (0,77) procent, och ett lån om 19 929 kkr till 1,02 (1,24) procent bägge på ett år,
- * Årets resultat 1 116 (898) kkr,
- * Sparande 293 (279) kr/kvm, ²⁾
- * Årsavgift/kvm 725 (718) kr,
- * Totala investeringar 127 (3 277) kkr,
- * Investeringen avser i nya porttelefoner i hus F

(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?



3) Hänsyn har ej tagits till, el IMD, som debiterats ut

4) Försäkringsskador ingår med 8%

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 328 220 kkr, varav byggnadsvärdet är 228 000 kkr och markvärdet 100 220 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), en kvartersgård med gästrum och bastu, ett hobbyrum samt en fritidslokal som utnyttjas av föreningen och dess medlemmar. Föreningen upplåter även yta på hus A för mobilmaster till två operatörer.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36, Sollentuna.

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. Även miljöaspekten är en parameter som värderas vid val av leverantör. HSB Norra Stor-Stockholm har fusionerats med HSB Stockholm under året. Den senare har därvid trätt in som part i tidigare avtal. Under året har avtalet med HSB Stockholm ek. för. avseende markskötsel omförhandlats.

I tillägg till nedan 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 Stockholm	2023-12-31
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm	2023-12-31
Systematsikt Brandskyddsarbete	HSB Stockholm	2024-12-31
Markskötsel	HSB Stockholm	2026-03-31
Serviceavtal hissar	Kone	Garanti t o m 2023-12-12 hus A 2025-12-31 hus B,C,D,E,F
Kabel-TV	Tele2, f d Com Hem	2024-09-30
Bredband	Tele2, f d Com Hem	2024-02-28
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2023-06-30
Serviceavtal kopieringsmaskin	XL Office Team	2026-11-30
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	2023-08-31
Fastighetsförsäkring	Folksam (Anticimex)	2023-02-28
Städning	Västerorts Städservice	2023-05-31
Revision	LR Revision Recenseo AB	Löpande
Snöröjning	Stålfreds AB	2023-04-30
Drift av tvättstugebokningar	JH Support	2023-12-31
Entrémattor	CWS Sweden AB	2023-05-24
Rengöring av sopkärl	Vi rengör Sverige AB	2023-06-09
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Björn Johansson	vald till 2024	Ordförande
Ola Bergström	vald till 2023	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2024	Fastighet
Bo Holmberg	vald till 2024	Kommunikation/trädgård/miljö
Magnus Rasmusson	vald till 2023	Säkerhet
Maria Stensgård	vald till 2024	Äldrefrågor
Solveig Wadman	vald till 2023	Ekonomiansvarig
Lars Urell	vald till 2023	Avtal/vice ordförande
Christer Selgeryd	vald till 2023	Informationsteknik

HSBs representant - vakant

Styrelsesuppleanter

Inga

Avgående styrelseledamöter

Solveig Wadman, Ola Bergström, Magnus Rasmusson, Christer Selgeryd och Lars Urell

Extern revisor

Matz Ekman, Auktoriserad revisor, LR Revision Recenseo AB

Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund ekonomisk förening.

Föreningsrevisor

Per Mickelsson (t o m okt 2022)

Föreningsrevisor suppleant

Anita Johansson

Valberedning

Lisbeth Larsered – sammankallande, Karin Jeppson, Ewa Backans, Rolf Borggren.

HSB Stockholm ek.för., fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och har utsett två representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Björn Johansson

Suppleant

Lars Urell

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kkr	14 950	14 287	13 728	13 818	13 429
Årets resultat, kkr	1 116	898	1 114	-121	402
Balansomslutning, kkr	125 965	124 678	124 736	123 174	122 659
Fond för yttre underhåll, kkr	6 949	7 124	7 334	7 804	7 636
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 194	6 194	6 194	6 194	6 194
Räntekänslighet, procent 1)	8,5	8,6	8,7	8,8	8,8
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	725	718	711	704	704
Energikostnad, kr/kvm 2)	154	154	125	147	151
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm 3)	293	279	307	252	248

1) Anger hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 procentenhet.

2) Efter avdrag för vidaredebiterad IMD-el

3) 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	7 124	2 035	898
Vinstdisposition enl stämmobeslut		-174	1 072	-898
Årets resultat				1 116
Belopp vid årets utgång	11 355	6 949	3 107	1 116

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 1 116 (898) kkr, främst beroende på lägre kostnader för fastighetsskötsel jämfört med föregående år. Nettokostnaden för el, efter avdrag för betalningar från de boende, har ökat marginellt jämfört med föregående år. Räntan på två lån har omförhandlats, 3 000 kkr till en ränta om 3,12 procent på 3-månaders stibor samt 19 929 kkr till en ränta om 1,02 procent på ett år. Räntan på föreningens lån är bundna från 3 månader upp till 2,25 år.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 725 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 1 procent den 1 januari 2022. Höjning av lägenhetsavgifterna hade innan dess skett med 1 procent 2021 resp 2020, 3 procent 2018 resp 2017. Hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus höjdes per 1 juli 2022 sedan de har varit oförändrade sedan 2013. Hyran för förråden följer index enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämma

Årets föreningsstämma genomfördes den 27 april 2022. Kallelse inklusive bilagor delades ut till samtliga medlemmar i föreningen. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar inklusive 4 via fullmakter. Föregående år genomfördes stämman enbart via poströstning.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 255 (250) medlemmar varav HSB Stockholm var en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (12) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 12 (10) st protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Under året har genomförda 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 året kan nämnas:

- Utbyte av samtliga ljuskällor i trapphusen till ledlampor
- Stamspolning och filmning av samtliga avlopp
- OVK-besiktning
- Installation av ytterligare 10 elbilsladdare
- Ledstängernas slutänden åtgärdades

Investeringar

- Installation av nya porttelefoner i hus F, 127 kkr



Nytt
porttelefon
system i
hus F



Renoverade
ledstänger

Under våren 2022 inträffade en brand i hobbyrummet i hus B. Lyckligtvis upptäcktes den av en boende så enbart utbyggnaden blev skadad och den spred sig aldrig in i lägenhetshuset. Enbart tvättstugan i anslutning fick rökskador. Först i januari 2023 kunde hobbyrummet öppnas igen.

Energi

Solenergi och vår totala elenergiförbrukning

Sedan slutet av 2020 har samtliga hus solpaneler installerade. Total effekt uppgår till 253 MWh. Panelerna har givit en total egenproduktion av el om 228 (215) MWh. Av dessa 228 (215) MWh har vi själva förbrukat 176 (171) MWh medan vi sålt 52 (44) MWh för 82 (41) kkr, exkl moms, till vår elleverantör SEOM. Försäljningen av solel har varit gynnsam då spotpriser har gällt. I tillägg har vi fått 18 (18) kkr i skatteåterbäring.

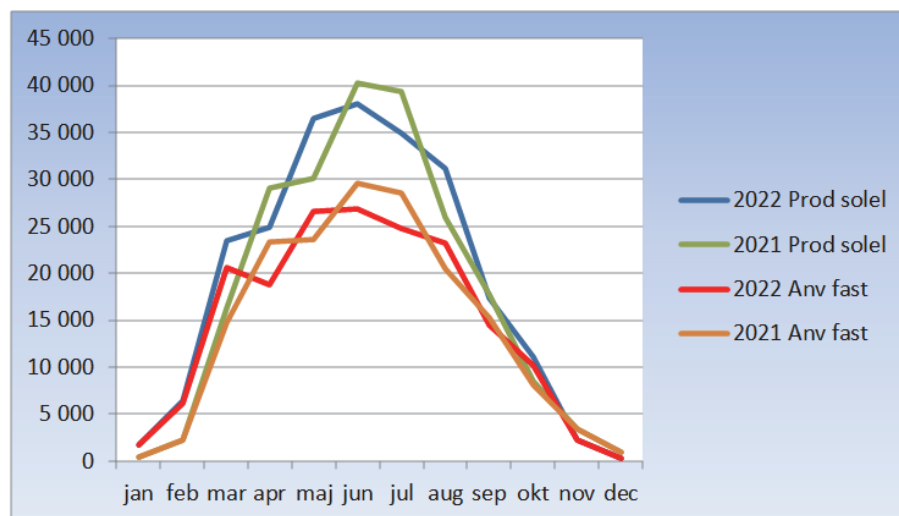
Vår totala förbrukning av elenergi för fastigheterna, exklusive till de boende m m, var ca 407 (425) MWh, vilket innebär att vi kunnat minska köpt el till fastigheten till ca 231 (255) MWh/år. Samtliga paneler har haft bättre verkningsgrad än utlovat.

Vår besparing blir närmare 515 (262) kkr om man ser till vad vi själva förbrukat och det vi sålt till SEOM. Sett till total investering på 2 368 kkr för hela solcellsanläggningen innebär detta således en betydande besparing även det här året.

Föreningen har IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el till de boende vilket medfört en kostnadsminskning för desamma. Föreningen kommer att få elprisstöd för perioden 1 oktober 2021-30 september 2022. Det är fortfarande oklart hur denna utbetalning kommer att ske och när, varför ingen hänsyn tagits till detta i bokslutet. Beräknad ersättning uppgår till ca 380 kkr. Hänsyn till detta har dock tagits i elpriset till de boende varför att inga höjningar har behövts göras för desamma i slutet av 2022.

Producerad och använd el från våra solpaneler

Panelerna uppgår till totalt 253 MWh



* total produktion av solel 228 (215) MWh

* produktionen av solel har främst använts till gemensam förbrukning i fastigheterna

* såld solel till SEOM uppgår till totalt 52 (44) MWh

* panelerna på hus A och B har ca 12 (9) procent lägre produktion av solel för jämförbar yta än hus C, D, E och F vilket är lika med förväntad produktion

Vår fjärrvärmeförbrukning

Fjärrvärmens används främst för att värma upp vattnet i våra element och varmvattnet i kranarna.

Viss intrimning av fjärrvärmearläggningen har gjorts under 2022. Energiförbrukningen och flödet, dvs det vatten som används för uppvärmningen har minskat ca 7 procent jämfört för 2021. Ytterligare åtgärder kommer att vidtas under 2023. Kostnaden för året är något lägre än 2021 trots prisökning med 11 procent på effektagiften.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere har vi en trädgårdsgrupp för planering och löpande arbete. Vår trädgårdsgrupp har under året gjort omfattande ny- och omplanteringar och röjningsarbeten runt husen samt i naturmarken. Vi har också detta år planterat en stor mängd lökar.

Vinterns första snöoväder orsakade en hel del nedfallna grenar och fällda träd som rensats bort. Naturmarken ses över årligen för gallring och nedtagning av skadade träd.

Två gemensamma städdagar anordnas varje år. Dessa ligger i slutet av april och oktober. Det är mycket glädjande att så många boende ställer upp på dessa städdagar. Då utförs mycket arbete som annars behövs läggas ut på entreprenad och därmed kan vi satsa mer på förbättring och nyplantering. Vid höstens städdag hade vi stort deltagande och vi fick mycket gjort. Fritidsgruppen serverade traditionsenligt en vällsmakande lunch.



Ett skänkt
plommonträd
planteras



Vinrankorna
på hus D
trimmas
varje höst

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 2022 med fyra informationsfyllda nummer. Respektive ansvarsområde bidrar tillsammans med kommunikationsansvarig med aktuell information, den senare står även för produktionen.

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 Tele2 f d Com Hem avseende vårt bredband och TV-utbud.

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 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.

Under december erbjöds återigen gratis influensavaccination till alla över 65 år. Personal från Edsbergs vårdcentral kom till Kvartersgården och ett cirka 110 boende blev vaccinerade.

En hjärtstartare finns i entrén vid tvättstugan vid styrelserummet. Drygt 20 personer har under året fräschat upp sina kunskaper och kan nås via mobil i det fall behov uppstår.



Inte bara
konsten att
använda en
hjärtstartare
lärdes ut

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 2022

Under året har flera sociala aktiviteter genomförts. På ett initiativ från två boenden bjöds in till middagsträffar i kvartersgården. Var och en tog med egen mat och sedan bjöds på kaffe och kaka.

Fritidsgruppen inbjöd till en välbesökt grillkväll i slutet av augusti. Grillar var uppställda utanför Kvartersgården och bord och stolar framställda utomhus. Lite regn kom det men stämningen var på topp.



Under hösten har Seniorfikat återupptagits till mångas glädje och med ett stort deltagarantal.

Pubgänget anordnade två pubaftnar i år och som vanligt var dessa välbesökta.

Bouletturningen genomfördes under några kvällar i september vid föreningens boulebana vid lusthuset. 8 portar hade anmält sig och finalen spelades mellan port 18 och 16. Vinnare blev port 16 och kvällen avslutades med korvgrillning.

Årets Edsbacka Open i golf spelades på Lövsätra GK måndagen den 29 augusti där 14 boende i föreningen deltog. Tävlingen arrangerades av fjolårets vinnare. Årets vinnare kommer arrangera vår tävling nästa år. Dagen avslutades med prisutdelning och eftersnack i vår Kvartersgård.

Det bjöds in till Adventsfika i början av december efter tre års uppehåll. Silverdalskören bidrog med vacker julsång liksom tidigare år.



Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 7 (13) st överlåtits där tillträde skett under året.

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

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 och vattenlarm erhållas eller bara allmänna frågor ställas.

En gång per år anordnas informationsträff för nyinflyttade i området. Hösten 2021 hölls en genomgång, den första på två år. Under 2022 har dock ingen träff ordnats.



Vår vackra julbelysning som ersatte de tidigare, snedblåsta, granarna.

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	Större genomförda åtgärder
2010-12	Renovering av golv, tak och väggar i samtliga garage
2011-14	Renovering av samtliga balkongsidor genomförs
2012-13	Renovering av trädgården genomförs
2013	Uppgradering sker av övervakningssystemet i garagen inkl datasystemet Snöräcken på takens långsidor installeras
2014	Asfaltering och plattsättningsarbeten inkl uppgradering av allmänbelysning utomhus genomförs
2016	Brandsyn av samtliga utrymmen Investering i nya hissar påbörjas, i hus E och F byttes 6 hissar ut
2017	Installation av 13 laddstolpar för elbilar/laddhybrider Ettapp 2 i utbyte av hissar i hus B, C och D, totalt 6 stycken
2018	Åtgärder i skyddsrummen efter besiktning av MSB genomförs 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 Brandtätning i allmänna utrymmen samt anskaffande av brandsläckningsutrustning Installation av nödljus och hänvisningskyltar samt rörelsestyrd belysning i garagen Utbyte FTX-aggregat i ventilationssystemet
2020	Snörasskydden kompletterades på tak med solpaneler Installation av solpaneler på hus A och B, total effekt 128 kW Installation av utrustning för IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el Relining av en stam i port 4
2021	Installation av ny undercentral för fjärrvärmen inkl nya termostater Målning av samtliga entréplan samt garagenedgångar Tvättning av samtliga väggar i trapphusen Installation av nya vattenmätare (SEOMs) Utbyte av en tvättmaskin
2022	Utbyte av porttelefoner i hus F Byte av samtliga belysningslampor i trapphusen till ledlampor Installation av ytterligare 10 laddstolpar för elbilar/laddhybrider



Framtida utveckling

Budget 2023

Budgeten 2023 visar ett positivt resultat på 598 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 ur ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendomar 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 297 kkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2023 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- Det har under åren förekommit mindre problem med läckor i avloppsstammarna. 2020 uppstod 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 har ytterligare kartläggning av stammarna gjorts under 2022. Detta innefattar stamspolning samt filmning av stammarna med hjälp av externa specialister. I budgeten för 2023 finns medtaget en investering avseende renoveringen av stammarna i ett hus. I den fleråriga underhållsplanen är kostnader medtagna för att under ett antal år framöver renovera samtliga avloppsstammar.
- Ytterligare åtgärder för att optimera energiförbrukningen kommer att genomföras under 2023. Fortsatt uppföljning av energibesparingen genom de investeringar som gjorts i ventilationsaggregat och undercentral för fjärrvärmen kommer att ske.
- Under 2022 har ytterligare en kompletterande mätning gjorts av de skador i betongen i garagen som noterats. Skadorna beror på saltinträngning i väggarna. Det har konstaterats att på vissa ställen skadorna har ökat. Rekommendationen är nu att åtgärder bör vidtas inom 3-5 år vilket medtagits i underhållsplanen.
- Ytterligare laddare för elbilar/hybrider kommer att installeras under 2023. Bidrag har beviljats via Naturvårdsverket och uppgår till 50 procent av föreningens kostnad.
- Fortsatt uppgradering av porttelefonsystemet kommer att ske.
- För att ytterligare sänka föreningens elkostnader pågår studier tillsammans med bland annat SEOM om att lagra solen i batterier för att kapa dyra effekttoppar. Batterier kan också användas för att lagra billig nattström för användning dagtid.
- Den tekniska utvecklingen inom området bergvärme kommer även fortsättningsvis bevakas.



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 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 2022 beslutade styrelsen att höja avgiften med 4 procent från 1 januari 2023. Även framtida avgiftshöjningar kan komma att genomföras beroende på den allmänna kostnadsutvecklingen.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 107 310
Årets resultat	1 115 922
	4 223 232

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 223 232
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	443 880
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 297 000
Balanserat resultat efter disposition	4 370 112

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 949 456
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-146 880
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	6 802 576

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

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Resultaträkning

		2022-01-01	2021-01-01
Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 949 947	14 286 651
Övriga intäkter, försäkringsersättning		674 318	4 638
Summa rörelseintäkter		15 624 265	14 291 289
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-9 117 636	-7 865 443
Övriga externa kostnader	4	-308 124	-402 046
Planerat underhåll	5	-443 880	-535 888
Personalkostnader och arvoden	6	-209 645	-211 487
Avskrivningar	9,10	-3 308 863	-3 228 265
Summa rörelsekostnader		-13 388 148	-12 243 130
Rörelseresultat		2 236 117	2 048 159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 693	10 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 152 888	-1 161 465
Summa finansiella poster		-1 120 195	-1 150 534
Årets resultat		1 115 922	897 624

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	116 419 475	119 591 305
Inventarier	10	72 115	81 973
Summa anläggningstillgångar		116 491 590	119 673 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		212 010	64 364
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 897 607	1 064 210
Övriga kortfristiga fordringar	11	108 617	171 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	894 063	427 047
		3 112 297	1 726 672
Kassa och bank	13	6 360 800	3 277 559
Summa omsättningstillgångar		9 473 096	5 004 230
Summa tillgångar		125 964 686	124 677 508

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 355 177	11 355 177
Yttre underhållsfond		6 949 456	7 123 718
Summa bundet eget kapital		18 304 633	18 478 895
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 107 310	2 035 423
Årets resultat		1 115 922	897 624
Summa fritt eget kapital		4 223 232	2 933 048
Summa eget kapital		22 527 865	21 411 943
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	50 850 753	77 538 179
Summa långfristiga skulder		50 850 753	77 538 179
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	49 616 176	22 928 750
Leverantörsskulder		305 396	375 083
Skatteskulder		6 032	14 010
Fond för inre underhåll		75 052	75 052
Övriga kortfristiga skulder	15	36 000	37 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 547 413	2 296 792
		52 586 069	25 727 387
Summa skulder		103 436 822	103 265 566
Summa eget kapital och skulder		125 964 686	124 677 508

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		1 115 922	897 624
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9,10	3 308 863	3 228 265
Kassaflöde från löpande verksamhet		4 424 785	4 125 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) kortfristiga fordringar		-552 228	-97 638
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		171 256	-956 020
Kassaflöde från löpande verksamhet		4 043 813	3 072 232
Investeringsverksamhet			
Investeringar i fastigheter	9	-127 175	-3 276 905
Kassaflöde från investeringsverksamhet		-127 175	-3 276 905
Årets kassaflöde		3 916 638	-204 673
Likvida medel vid årets början		4 341 768	4 546 442
Likvida medel vid årets slut		8 258 407	4 341 768

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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).

Ändring av uppställningsform i resultat- och balansräkningarna har skett och kan påverka jämförbarheten mellan räkenskapsåren.

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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts 2014 med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Stomme, grund	120
Stomkomplettering	60
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120
Yttertak, plåt, fasadplåt	60
Ytterdörrar, terassdörrar	40
Fönster	60
Elinstallation	60
Värme, sanitet	60
Styrsystem, övervakning	38
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27
Stenarbeten	27
Hissar	30
Solceller	20
IMD-mätare för el	30
Relining av avloppsstammar	30
Undercentral fjärrvärme inkl termostater	15-35
Inventarier	10

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 på basis av föreningens underhållsplan.

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 (1 459) kronor per lägenhet. För lokaler betalas en statlig fastighetsskatt med 1 % på taxeringsvärdet på lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga bokslutskommentarer	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	11 759 416	11 642 126
Individuell mätning el	1 141 311	711 738
Hysesintäkter garage m m	1 679 024	1 532 761
Bredband	282 000	253 800
Övriga intäkter	88 196	146 226
	14 949 947	14 286 651

Not 3 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 653 849	2 208 073
Löpande underhåll	916 809	604 871
Försäkringsärenden och självrisker	1 095 703	-
El	1 714 904	1 211 397
Uppvärmning	1 499 524	1 544 170
Vatten	502 263	514 571
Sophämtning	258 504	281 560
Fastighetsförsäkring	331 008	309 616
Kabel-TV och bredband	357 840	351 551
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	357 772	336 632
Förvaltningsarvoden	409 782	452 320
Övriga driftkostnader	19 680	50 683
	9 117 636	7 865 443

Not 4 Övriga externa kostnader

Datakostnader och förbrukningsinventarier	40 169	101 325
Administrationskostnader	114 104	118 986
Extern revision inkl konsultationer	41 700	58 113
Konsultkostnader	56 067	67 538
Medlemsavgifter	56 085	56 085
	308 124	402 046

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 5 Planerat underhåll	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Installation av 10 elbilsladdare	147 549	-
Underhåll av brandskyddet	12 016	-
Spolning och filmning av avloppen	146 815	-
OVK-besiktning	137 500	-
Underhåll av tvättstuga	-	56 160
Underhåll gemensamma utrymmen	-	332 952
Underhåll VA/sanitet	-	146 775
	443 880	535 888

Not 6 Personalkostnader och arvoden*Föreningen har inte haft några anställda under året*

Arvode styrelse	182 490	175 526
Revisionsarvode	3 910	5 267
Övriga arvoden	4 588	7 371
Sociala avgifter	18 657	23 323
	209 645	211 487

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	800	1 076
Övriga ränteintäkter	31 894	9 855
	32 693	10 931

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 144 140	1 153 115
Övriga räntekostnader	8 748	8 350
	1 152 888	1 161 465

Not 9 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnader	144 975 259	148 085 722
Anskaffningsvärde mark	6 075 000	6 075 000
Utrangering ventilation	-	-6 387 368
Årets investeringar	127 175	3 276 905
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	151 177 434	151 050 259

Ingående ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-31 458 954	-34 636 799
Årets avskrivningar	-3 299 005	-3 209 523
Utrangering ventilation	-	6 387 368
Summa ackumulerade avskrivningar	-34 757 959	-31 458 954

Summa utgående bokfört värde byggnader

116 419 475	119 591 305
--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	234 000
Summa taxeringsvärde	328 220 000	262 234 000

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 10 Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	327 245	327 245
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	327 245	327 245

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-245 272	-226 530
Årets avskrivningar	-9 858	-18 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 130	-245 272
Summa bokfört värde inventarier	72 115	81 973

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	35 717	157 730
Momsfordran	72 900	13 321
	108 617	171 051

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv och bredband	93 158	87 462
Förutbetald fastighetsförsäkring	55 693	52 541
Förutbetalda tjänster från HSB Stockholm	331 191	-
Upplupen IMD-el	370 229	245 952
Övriga förutbetalda kostnader	43 792	41 091
	894 063	427 047

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
SBAB	6 354 240	3 275 151
Bankkonto	5 560	1 408
	6 360 800	3 277 559

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Slutbetalningsdag	Ränta	Belopp	Belopp
SEB	2023-05-28	3,12%	3 000 000	3 000 000
SEB	2023-04-28	1,02%	19 928 750	19 928 750
Stadshypotek AB	2023-09-01	1,24%	26 687 426	26 687 426
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,01%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,08%	22 499 693	22 499 693
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,11%	21 351 060	21 351 060
			100 466 929	100 466 929

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 100 466 929

Långfristiga skulder **50 850 753** **77 538 179**

Kortfristiga skulder **49 616 176** **22 928 750**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 127 750 000 127 750 000

HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

Not 15 Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	36 000	37 700
	36 000	37 700

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	168 266	165 737
Upplupna elkostnader	397 868	266 645
Upplupen fjärrvärme	245 774	255 324
Upplupna kostnader för vatten	41 772	43 996
Upplupen sophämtning	19 632	24 294
Upplupna löner och arvoden	146 321	138 836
Förutbetalda hyror och avgifter	1 307 883	1 247 115
Övriga upplupna kostnader	219 897	154 845
	2 547 413	2 296 792

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Efter räkenskapsårets utgång har beslut tagits om att installera ytterligare 18 laddare för elbilar.

Sollentuna i februari 2023



Björn Johansson

Datum: 2023-02-22



Bo Lundström

Datum: 2023-02-22



Magnus Rasmusson

Datum: 2023-02-22



Ola Bergström

Datum: 2023-02-22



Maria Stensgård

Datum: 2023-02-22



Bo Holmberg

Datum: 2023-02-22



Lars Urell

Datum: 2023-02-22



Solveig Wadman

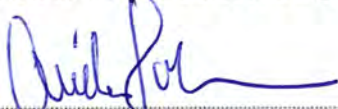
Datum: 2023-02-22



Christer Selgeryd

Datum: 2023-02-22

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-08
beträffande denna årsredovisning



Anita Johansson

Av stämman vald revisorssuppleant



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2022 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 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 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.

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 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 8 mars 2023



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

Sollentuna den 8 mars 2023



Anita Johansson
Av stämman vald revisorssuppleant

HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

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