



# ÅRSREDOVISNING 2023

## Brf Edsbacka i Sollentuna

## Innehåll

## 2023 i korthet

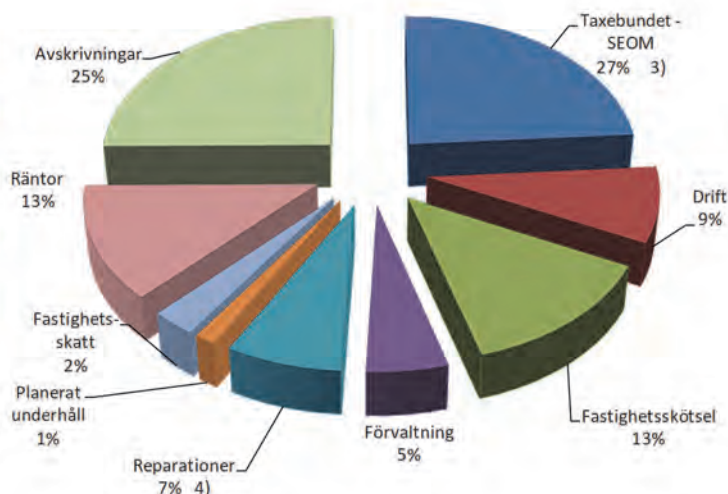
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<u>sid</u>
<b>Verksamheten</b>	
Fastigheter	2
Föreningens innehav	2
Avtal med leverantörer	3
<b>Organisation</b>	
Styrelse	3
<b>Ekonomi</b>	
Ekonomisk flerårsöversikt	4
Förändring eget kapital	4
Styrelsens kommentarer	4
Avgifter och hyror	5
<b>Händelser under året</b>	
Föreningsstämma, 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
Äldrefrågor och hjärtstartare	7
Gransamverkan	8
Säkerhet	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelser	9
Måndagsöppet	9
<b>Förändringar och förbättringar</b>	
Tidigare genomförda större åtgärder	10
<b>Framtida utveckling</b>	
Budget 2024	11
Planerat underhåll och investeringar	11
Framtida avgifter och hyror	12
<b>Årets resultat</b>	
Förslag till resultatdisposition	12
<b>Ekonomiska rapporter</b>	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	23

- \* Totala intäkter 15 607 (15 624) kkr, varav intäkter el IMD 1 091 (1 141) kkr samt försäkringsersättning 65 (674) kkr
  - \* Kassaflöde från verksamheten före investeringar och amorteringar 6 323 (4 044) kkr, <sup>1)</sup>
  - \* Utgående likvida medel 6 243 (8 258) kkr,
  - \* Amortering har skett med 7 687 kkr under året. Två lån om totalt 41 928 kkr har ränteomförhandlats och räntan löper på 3-månader och på 4,58/4,59 procent.
  - \* Årets resultat 2 393 (1 116) kkr,
  - \* Sparande 352 (293) kr/kvm, <sup>2)</sup>
  - \* Årsavgift/kvm 754 (725) kr,
  - \* Totala investeringar 651 (127) kkr, varav investering i nya porttelefoner i hus A, B, C, D och E, 498 kkr
- (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) Försäkringskador ingår med 2%

# 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 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> )
Bostäder – Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	117	497
Garageplatser	180	-
P-platser utomhus	23	-
<b>Summa</b>	<b>487</b>	<b>16 718</b>

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 m<sup>2</sup>), en kvartersgård med gåstrum 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

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	2024-12-31
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm	2024-12-31
Systematiskt Brandskyddsarbete	HSB Stockholm	2024-12-31
Markskötsel	HSB Stockholm	2026-03-31
Serviceavtal hissar	Kone	2026-12-13 hus A 2025-12-31 hus B,C,D,E,F
Kabel-TV	Tele2	2025-09-30
Bredband	Tele2	2025-02-28
Serviceavtal tvättstugor	Entema	2024-06-30
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	2024-08-31
Fastighetsförsäkring	Folksam (Anticimex)	2024-02-28
Städning	Västerorts Städservice	2024-05-31
Revision	LR Revision Recenseo AB	Löpande
Snöröjning	Stålfreds AB	2024-04-30
Drift av tvättstugebokningar	JH Support	2024-12-31
Entrémattor	CWS Sweden AB	2024-05-24
Rengöring av sopkärl	Vi rengör Sverige AB	2024-06-09
Serviceavtal garageportar	Una Portar AB	Tills vidare

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Björn Johansson	vald till 2024	Ordförande
Ola Bergström	vald till 2024	Sekreterare
Bo Lundström	vald till 2024	Fastighet
Bo Holmberg	vald till 2024	Kommunikation/trädgård/miljö
Magnus Rasmusson	vald till 2025	Säkerhet/vice ordförande
Maria Stensgård	vald till 2024	Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2025	Ekonomiansvarig
Lars Urell	vald till 2025	Avtal
Christer Selgeryd	vald till 2025	Informationsteknik

HSBs representant - vakant

### Styrelsesuppleanter

Inga



### Avgående styrelseledamöter

Björn Johansson, Bo Lundström, Ola Bergström, Bo Holmberg och Maria Stensgård.

### Extern revisor

Matz Ekman, Auktoriserad revisor, LR Revision Recenseo AB  
Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund ekonomisk förening.

### Föreningsrevisor

Anita Johansson

### Föreningsrevisor suppleant

John Bengtsson

### 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.

Björn Johansson

Magnus Rasmusson

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, kkr	15 542	14 950	14 287	13 728	13 818
Årets resultat, kkr	2 393	1 116	898	1 114	-121
Skuldsättning, kr/kvm bostadsyta	5 720	6 194	6 194	6 194	6 194
Skuldsättning, kr/kvm totalyta	5 550	6 010	6 010	6 010	6 010
Räntekänslighet, % 1)	7,6	8,5	8,6	8,7	8,8
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	754	725	718	711	704
Årsavgifter/totala intäkter %	78	75	82	84	83
Energikostnad, kr/kvm totalyta 2)	132	139	146	125	147
Soliditet, % 3)	21	18	17	16	16
Sparande, kr/kvm 4)	352	293	279	307	252

1) Anger hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 procentenhet. Beräknas som räntebärande kostnader dividerat med årsavgifter.

2) Efter avdrag för vidaredebiterad IMD-el. Elprisstödet, utbetalat 2023, har fördelats på rätta perioder 2021-2022, varför dessa tal räknats om. Beräknas som kostnad för el, värme och vatten dividerat med totalyta.

3) Eget kapital delat med balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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

<b>Förändring eget kapital, kkr</b>	<b>Insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	11 355	6 949	3 107	1 116
Vinstdisposition enl stämmobeslut		-146	1 263	- 1 116
Årets resultat				2 393
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 355</b>	<b>6 803</b>	<b>4 370</b>	<b>2 393</b>

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 2 393 (1 116) kkr, främst beroende på lägre elkostnader jämfört med föregående år. Detta beror även på erhållet elprisstöd för 2021-22 om 382 kkr. Totalt 7 687 kkr har amorterats under året. Två lån om totalt 41 928 kkr har omförhandlats och till 3 månaders ränta. På två lån, totalt 29 500 tkr har räntan reducerats med 7 punkter i samband med övrig omförhandling. Räntan på föreningens lån är bundna från 3 månader upp till 1,25 år.

## Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 754 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 4 procent den 1 januari 2023. Höjning av årsavgifterna hade innan dess skett med 1 procent 2022, 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 och lokaler följer index enligt avtal.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Årets föreningsstämma genomfördes den 25 april 2023. Kallelse inklusive bilagor delades ut till samtliga medlemmar i föreningen. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar inklusive 2 via fullmakter.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 258 (255) medlemmar varav HSB Stockholm var en medlem.

### Styrelsemöten

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

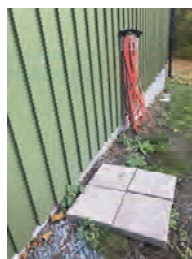
- Utredning kring avloppstammarnas kondition
- Byte av hjul på många terassdörrar
- Uppstart av projektet renovering av garage och skyddsrum

### Investeringar

- Installation av nya porttelefoner i hus A, B, C, D och E, 498 kkr



Nu har samtliga hus nya porttelefoner



Pumpstation för cyklar samt spolplats för hundar, enligt två motioner på stämman, har skapats

## Energi

### Solenergi och vår totala elenergiförbrukning

Sedan slutet av 2020 har samtliga hus solpaneler installerade. Total effekt uppgår till 253 kW. Panelerna har givit en total egenproduktion av el om 213 (228) MWh. Av dessa 213 (228) MWh har vi själva förbrukat 164 (176) MWh medan vi sålt 49 (52) MWh för 21 (82) kkr, exkl moms, till vår elleverantör SEOM. Försäljningen av solel har inte varit lika gynnsam som tidigare år beroende på lägre elpriser. I tillägg har vi fått 18 (18) kkr i skatteåterbäring.

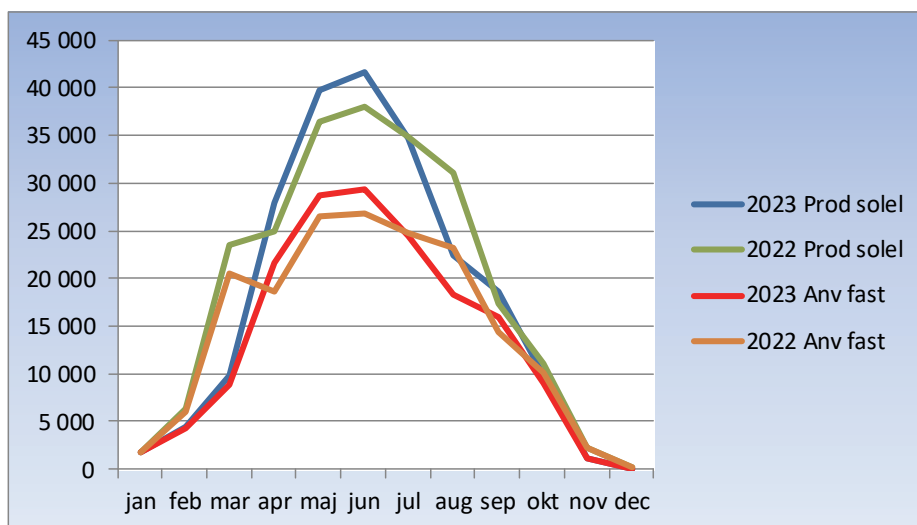
Vår totala förbrukning av elenergi för fastigheterna, exklusive till de boende m m, var ca 409 (407) MWh, vilket innebär att vi kunnat minska köpt el till fastigheten till ca 245 (231) MWh/år. Färre soldagar under året har dock gett en lägre intjäning än tidigare år.

Vår besparing blir närmare 225 (515) kkr om man ser till vad vi själva förbrukat och det vi sålt till SEOM. Snittpriset för hela året är ca 30 procent lägre än 2022. Sett till total investering på 2 368 kkr för hela solcellsanläggningen innebär detta en besparing även det här året.

Föreningen har IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el till de boende vilket medfört en kostnadsminskning för desamma. Föreningen har fått elprisstöd för perioden 1 oktober 2021- 30 september 2022 utbetalat under året på 382 kkr. Hänsyn till detta har tagits i elpriset till de boende varför att inga höjningar har behövt göras av IMD-priset sedan januari 2022.

## Producerad och använd el från våra solpaneler

Panelerna uppgår till totalt 253 MWh



\* total produktion av solel 213 (228) MWh

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

\* såld solel till SEOM uppgår till totalt 49 (52) MWh

\* panelerna på hus A och B har ca 7 (12) procent lägre produktion av solel för jämförbar yta än hus C, D, E och F vilket är lika med förväntad produktion

### Vår fjärrvärmeförbrukning

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

Viss intrimning av fjärrvärmearläggningen har fortsatt under 2023. Energiförbrukningen och flödet, dvs det vatten som används för uppvärmningen har ökat ca 7 procent jämfört för 2022. Kostnaden för året har ökat jämfört med föregående år både beroende på ökad grundavgift men även ökad effektagift. Totala kostnaden ökade med ca 7 procent.

## Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda. HSB sköter gräsmattor och häckar samt sly- och ogräsrensning.

Det finns också en trädgårdsgrupp som dels planerar nya planteringar och förbättringar, dels utför underhåll som beskärning av buskar och röjning. Trädgårdsgruppen har under året gjort omfattande ny- och omplanteringar och röjningsarbeten runt husen samt i naturmarken. I år har dessutom en större insats gjorts vid C-huset. En arborist har glesat ut tallarna i hörnet Platåvägen/Stubbhagsvägen.

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 välsmakande lunch.



Delar av vår  
trädgårdsgrupp  
i röjningstagen



Tomten,  
som en av  
våra  
boende  
gör, fick  
påhälsning

## 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 2023 med fyra informationsfyllda nummer. Respektive ansvarsområde bidrar tillsammans med kommunikationsansvarig med aktuell information, den senare står även för redigeringen.

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 avseende vårt bredband och TV-utbud. Ansvaret innefattar även vårt nyckelsystem.

## 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 influensavaccination, men även vaccination mot RS-virus samt covid, till alla boende. För alla över 65 år är det givetvis gratis. Personal från Edsbergs vårdcentral kom till Kvartersgården och cirka 100 boende blev vaccinerade.





En hjärtstartare finns i entrén vid tvättstugan vid styrelserummet. Sjutton personer har under året fräschat upp sina kunskaper och kan nås via mobil i det fall behov uppstår. Inte bara hjärtstartarens funktioner lärdes ut, utan även HRL, Hjärt- och lungräddning.

### Grannsamverkan

Syftet med Grannsamverkan är att göra vårt bostadsområde mindre attraktivt för brottslig verksamhet genom ökad uppmärksamhet från de boende i området. En av de boende är ansvarig för Grannsamverkan och informerar och ger konkreta tips om vad man skall tänka på vid brott av olika slag vilket avskräcker och försvarar för tjuven. Målet är att minska brottsligheten och öka tryggheten och därmed också trivselen i vårt bostadsområde

### Säkerhet

Förening arbetar aktivt med systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Genom regelbunden kommunikation till boende informeras om tips samt utrustning för att förhindra att en brand utvecklas.



I januari 2023 öppnades hobbyrummet igen efter branden 2022. Numera finns en tåligare soptunna i rummet.



En boende skänkte en gammaldags snickarbänk till rummet

Under november besökte Attunda brandförsvår vår förening. Alla som var hemma fick nyttig information om vad man ska tänka på om olyckan är framme och vilken säkerhetsutrustning som rekommenderas. Det var mycket uppskattat och en givande pratstund med trevliga brandmän. Under våren kommer det ges tillfälle att delta i en övning om hur man släcker en brand med pulversläckare på effektivaste sättet.

### Sociala aktiviteter under år 2023

Under året har flera sociala aktiviteter genomförts.

Fritidsgruppen inbjöd till en välbesökt grillkväll i slutet av augusti. Cirka 60 medlemmar var närvarande och vädergudarna var med oss hela kvällen.



Ett parasoll för soliga dagar införskaffades under året



Att reda ut julbelysningen till flaggstången kräver utrymme

Övriga evenemang såsom Storbandsjazz, keramikutställning samt adventsfika har erbjudits till medlemmarna.



En härlig buffé  
var uppdukad till  
alla funktionärer



Deltagarna i  
finalmatchen i  
boule

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

Under hösten genomfördes den sedvanliga funktionärsfesten med 29 deltagare.

Bouleturningen genomfördes under några kvällar i maj vid föreningens boulebana vid lusthuset. 8 portar hade anmält sig och årets vinnare blev återigen port 16. Kvällen avslutades med korvgrillning och god dryck.

Årets Edsbacka Open i golf spelades på Wäsby GK onsdagen den 7 juni där 12 boende i föreningen deltog. Tävligen arrangerades av fjolårets vinnare som fick behålla segerpokalen. Årets vinnare kommer arrangera vår tävling nästa år. Dagen avslutades med prisutdelning i strålande väder på golfrestaurangen.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 5 (7) st överlåtits där tillträde skett under året.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En 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 allmänna frågor ställas.

## 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
2012-13	Renovering av trädgården
2013	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 Ett steg 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 Ett steg 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 Kvarterstgården 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 fjärrvärmens inkl nya termostater Målning av samtliga entréplaner samt garagedgångar 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
2023	Utbyte av porttelefoner i hus A, B, C, D och E



## Framtida utveckling

### Budget 2024

Budgeten 2024 visar ett positivt resultat på 727 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 194 kkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2024 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- De mätningar som gjordes i slutet av 2022 påvisar en accelererande skadeutveckling av betongen i våra garage. Skadorna beror på saltinträngning i väggarna och golven. Det har konstaterats att på vissa ställen skadorna fortsatt att öka. Åtgärder kommer att genomföras i två av skyddsrumdelarna i garagen i början av 2024. En plan är under framtagande för att sedan fortsätta arbetet i övriga garage under några år.
- Arbetet med att optimera energiförbrukningen kommer även under 2024 att ha en fortsatt hög prioritet. Fortsatt uppföljning av energibesparingen genom de investeringar som gjorts i ventilationsaggregat och undercentral för fjärrvärmens kommer att ske.
- Förhoppningsvis kommer vi under året att tillsammans med SEOM komma igång med test av batterilagring av vår egenproducerade sol för att därigenom kapa dyra effekttoppar. Batterier kan också användas för att lagra billig nattström för användning dagtid.
- Arbetet med kartläggningen av konditionen på våra avloppsstammar har fortsatt under året med bl a diskussioner med konsulter från HSB. Det har konstaterats att våra stammar inte är i så dåligt skick som befarats varför åtgärderna flyttas fram ett antal år. Inga stamrelaterade skador har skett under året. I den fleråriga underhållsplanen är kostnader medtagna för att under ett antal år framöver renovera samtliga avloppsstammar.





### Framtida avgifter och hyror

Föreningen har fortsatt god likviditet och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, 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 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften med 4 procent från 1 januari 2024. 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	4 370 112
Årets resultat	<u>2 392 564</u>
	6 762 676

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 762 676
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	175 768
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-194 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 744 444

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 802 576
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>18 232</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	6 820 808

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

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 541 842	14 949 947
Övriga intäkter, försäkringsersättning		65 141	674 318
Summa rörelseintäkter		15 606 983	15 624 265
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-7 454 753	-9 117 636
Övriga externa kostnader	4	-346 202	-308 124
Planerat underhåll	5	-175 768	-443 880
Personalkostnader och arvoden	6	-237 496	-209 645
Avskrivningar	9,11	-3 318 794	-3 308 863
Summa rörelsekostnader		-11 533 013	-13 388 148
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 073 970</b>	<b>2 236 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	174 455	32 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 855 861	-1 152 888
Summa finansiella poster		-1 681 406	-1 120 195
<b>Årets resultat</b>		<b>2 392 564</b>	<b>1 115 922</b>

## HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

### Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	113 608 560	116 419 475
Pågående nyanläggningar	10	152 966	-
Inventarier	11	62 257	72 115
Summa anläggningstillgångar		<u>113 823 783</u>	<u>116 491 590</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		170 032	212 010
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 215 836	1 897 607
Övriga kortfristiga fordringar	12	199 457	108 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	580 116	894 063
		<u>3 165 441</u>	<u>3 112 297</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	4 027 659	6 360 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 193 100</u>	<u>9 473 096</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>121 016 883</b>	<b>125 964 686</b>

# HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 355 177	11 355 177
Yttre underhållsfond		6 802 576	6 949 456
Summa bundet eget kapital		18 157 753	18 304 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 370 112	3 107 310
Årets resultat		2 392 564	1 115 922
Summa fritt eget kapital		6 762 676	4 223 232
<b>Summa eget kapital</b>		24 920 429	22 527 865
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	21 351 060	50 850 753
Summa långfristiga skulder		21 351 060	50 850 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	71 428 443	49 616 176
Leverantörsskulder		249 292	305 396
Skatteskulder		19 192	6 032
Fond för inre underhåll		75 052	75 052
Övriga kortfristiga skulder	16	68 794	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 904 621	2 547 413
		74 745 394	52 586 069
<b>Summa skulder</b>		96 096 454	103 436 822
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>121 016 883</b>	<b>125 964 686</b>



## HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

### Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Resultat från den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 392 564	1 115 922
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar	9,11	3 318 794	3 308 863
Kassaflöde från löpande verksamhet		5 711 358	4 424 785
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalen</b>			
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar		265 085	-552 228
Ökning (+) kortfristiga skulder		347 058	171 256
Kassaflöde från löpande verksamhet		6 323 501	4 043 813
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investeringar i fastigheter	9,10	-650 987	-127 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-650 987	-127 175
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld till kreditinstitut		-7 687 426	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 687 426	-
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 014 912</b>	<b>3 916 638</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 258 407</b>	<b>4 341 768</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 243 495</b>	<b>8 258 407</b>

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

## HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

### 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).

#### 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>
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
Porttelefonsystem	20
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 1 589 (1 519) 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	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	12 229 952	11 759 416
Individuell mätning el	1 090 794	1 141 311
Hysesintäkter garage m m	1 809 970	1 679 024
Bredband	282 000	282 000
Övriga intäkter	129 126	88 196
	<u>15 541 842</u>	<u>14 949 947</u>

### Not 3 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 762 940	1 653 849
Löpande underhåll	744 211	916 809
Försäkringsärenden och självrisker	219 338	1 095 703
El inkl elprisstöd 2021-2022 år 2023	796 892	1 714 904
Uppvärmning	1 604 133	1 499 524
Vatten	507 780	502 263
Sophämtning	249 118	258 504
Fastighetsförsäkring	375 879	331 008
Kabel-TV och bredband	380 302	357 840
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	370 932	357 772
Förvaltningsarvoden	407 966	409 782
Övriga driftkostnader	35 262	19 680
	<u>7 454 753</u>	<u>9 117 636</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Datakostnader och förbrukningsinventarier	71 117	40 169
Administrationskostnader	83 780	114 104
Extern revision inkl konsultationer	47 375	41 700
Konsultkostnader	87 500	56 067
Medlemsavgifter	56 430	56 085
	<u>346 202</u>	<u>308 124</u>

## HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

<b>Not 5 Planerat underhåll</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Installation av 18 (10) elbilsaddare	165 499	147 549
Underhåll av brandskyddet	10 269	12 016
Spolning och filmning av avloppen	-	146 815
OVK-besiktning	-	137 500
	<b>175 768</b>	<b>443 880</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

*Föreningen har inte haft några anställda under året*

Arvode styrelse	198 180	182 490
Revisionsarvode	4 877	3 910
Övriga arvoden	5 720	4 588
Sociala avgifter	28 719	18 657
	<b>237 496</b>	<b>209 645</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	745	800
Övriga ränteintäkter	173 710	31 894
	<b>174 455</b>	<b>32 693</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 847 904	1 144 140
Övriga räntekostnader	7 957	8 748
	<b>1 855 861</b>	<b>1 152 888</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	145 102 434	144 975 259
Anskaffningsvärde mark	6 075 000	6 075 000
Årets investeringar	498 021	127 175
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151 675 455</b>	<b>151 177 434</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-34 757 959	-31 458 954
Årets avskrivningar	-3 308 936	-3 299 005
Utrangering ventilation	-	-
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 066 895</b>	<b>-34 757 959</b>
<b>Summa utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>113 608 560</b>	<b>116 419 475</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	220 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>328 220 000</b>	<b>328 220 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årets investering	152 966	-
<b>Summa pågående nyanläggningar</b>	<b>152 966</b>	<b>-</b>

## HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

<b>Not 11 Inventarier</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	327 245	327 245
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>327 245</b>	<b>327 245</b>

### **Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-255 130	-245 272
Årets avskrivningar	-9 858	-9 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-264 988</b>	<b>-255 130</b>
<b>Summa bokfört värde inventarier</b>	<b>62 257</b>	<b>72 115</b>

### **Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	37 175	35 717
Momsfordran	6 971	72 900
Fordran försäkringsärende	155 311	-
	<b>199 457</b>	<b>108 617</b>

### **Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv och bredband	95 695	93 158
Förutbetald fastighetsförsäkring	64 098	55 693
Förutbetalda tjänster från HSB Stockholm	-	331 191
Upplupen IMD-el, okt-dec	415 203	370 229
Övriga förutbetalda kostnader	5 120	43 792
	<b>580 116</b>	<b>894 063</b>

### **Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	1 000	1 000
SBAB	4 024 675	6 354 240
Bankkonto	1 984	5 560
	<b>4 027 659</b>	<b>6 360 800</b>

### **Not 15 Skulder till kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>	<u>Ränta</u>	<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
SEB	2023-05-28		-	3 000 000
SEB	2024-04-28	4,58%	19 928 750	19 928 750
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,59%	22 000 000	26 687 426
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,94%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,01%	22 499 693	22 499 693
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,11%	21 351 060	21 351 060
			92 779 503	100 466 929

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 92 779 503

**Långfristiga skulder** **21 351 060** **50 850 753**

**Kortfristiga skulder** **71 428 443** **49 616 176**

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

<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Depositioner	29 700	36 000
Övriga skuld	39 094	-
	<u>68 794</u>	<u>36 000</u>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	378 606	168 266
Upplupna elkostnader	189 616	397 868
Upplupen fjärrvärme	268 127	245 774
Upplupna kostnader för vatten	41 894	41 772
Upplupen sophämtning	20 205	19 632
Upplupna löner och arvoden	153 378	146 321
Förutbetalda hyror och avgifter	1 438 012	1 307 883
Övriga upplupna kostnader	414 783	219 897
	<u>2 904 621</u>	<u>2 547 413</u>

## HSB Brf Edsbacka i Sollentuna

org.nr 716417-5809

### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Efter räkenskapsårets utgång har renovering av golv och väggar i två skyddsrum påbörjats. Höjning av årsavgifter har skett med 4 procent fr o m 1 januari 2024. Även framtida höjningar kan komma att genomföras beroende på den allmänna kostnadsutvecklingen. Nya stadgar kommer att lägga fram för medlemmarnas godkännande vid en extra stämma den 19 mars 2024 och vid den ordinarie stämman den 23 april 2024.

Sollentuna i februari 2024

*Björn Johansson*

Björn Johansson

Datum: 2024-02-21

*Bo Holmberg*

Bo Holmberg

Datum: 2024-02-21

*Bo Lundström*

Bo Lundström

Datum: 2024-02-21

*Lars Urell*

Lars Urell

Datum: 2024-02-21

*Magnus Rasmusson*

Magnus Rasmusson

Datum: 2024-02-21

*Solveig Wadman*

Solveig Wadman

Datum: 2024-02-21

*Ola Bergström*

Ola Bergström

Datum: 2024-02-21

*Christer Selgeryd*

Christer Selgeryd

Datum: 2024-02-21

*Maria Stensgård*

Maria Stensgård

Datum: 2024-02-21

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-06  
beträffande denna årsredovisning

*Anita Johansson*

Anita Johansson

Av stämman vald revisorssuppleant

*Matz Ekman*

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 2023.

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 2023 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, 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 2023 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.

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 6 mars 2024

Sollentuna den 6 mars 2024

*Matz Ekman*

*Anita Johansson*

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

Anita Johansson  
Av stämman vald föreningsrevisor

**HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna**

Platåvägen 20  
SE-191 36 SOLLENTUNA

[www.brfedsbacka.se](http://www.brfedsbacka.se) // [info@brfedsbacka.se](mailto:info@brfedsbacka.se)  
Org.nr: 716417 – 5809