

Årsredovisning för

Brf Eda 2

769630-4471

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Eda 2 registrerades 2015-08-19. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till medlemmarna.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby.

Fastigheter

I september 2017 förvärvade föreningen bolaget Junior Living i Upplands Väsby AB. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Vilunda 6:76. Väsby AB.

Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11,8 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Byggnaderna uppfördes med start under våren 2018 och avslutades i december 2018. Byggnaderna består av tre sammanbundna huskroppar innehållande 92 st bostadslägenheter och 3 lokaler. Alla bostadslägenheter har samma storlek om 33 kvm boarea och samtliga lägenheter har balkong och dessutom har sju lägenheter uteplats.

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	92	3 036
Lokaler	3	472
Totalt	95	3 508

Förvaltning

*Lägenhetsfördelning
92 st 1 rum och kök

Fastighetsadresser

Drabantgatan 7, 11

Föreningsavtal

Företag

Renew Service
Renew Service
E-ON
Stockholm Exergi
Tele 2 Sverige AB
SUEZ
IF Skadeförsäkring
Upplands Väsby Kommun

Kategori

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel
Elnät, elhandel
Fjärrvärme
Kabel-TV och bredband
Renhållning
Försäkring
Vatten och avlopp

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn

Farzad Samie
Pavel Golovach
Johanna Geijer
Jenny Nordgren

Funktion

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Mandattid

Till årsstämma 2023
Till årsstämma 2023
Till årsstämma 2023
Till årsstämma 2023

Therese Nordling
Filip Dufva

Suppleant
Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st, antal medlemmar vid årets slut var 113 st.

Revisorer

Henrik Lundin, Lundin Revisionsbyrå samt Lundin Revisionsbyrå som revisorssuppleant.

Valberedning

Styrelsen utgör valberedningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2022.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 92 bostadslägenheter har under året 13 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 2% den 1 januari 2022.

Verksamheten

Utöver det ordinarie styrelsearbetet har föreningen gjort ett flertal saker som kan anses befogat att kommentera.

Vi jobbar fortsatt aktivt med att förhandla ner elpriset för föreningen.

Gårdsarbeten har pågått hela sommaren, den gamla gräsmattan har rivits och nytt gräs samt nya blommor planterats.

Under året har obligatorisk ventilations kontroll (OVK) utförts.

Arbetat löpande med det systematiska brand arbetet (SBA).

Golvet i soprummet har slipats och målats med samma färg som i portarna. Städfirman kommer att börja städa där regelbundet.

Ombyggnad och Underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen enligt upprättad underhållsplan. Tills underhållsplan upprättas görs avsättning enligt ekonomisk plan.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2022	Slipning och behandling av golv i soprummet
2022	Anläggning av ny gräsmatta

Tidigare Genomfört Underhåll

Tidigare genomfört, större underhållsåtgärder och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Slipning och behandling av entrégolv

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -584 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 10% fr o m 2023-01-01.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2023	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2028	OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll)

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 571	4 323	4 339	4 046	-
Årets resultat	-219	-122	211	222	-
Fond för yttre underhåll	465	306	152	-	-
Fastighetslån/kvm, BOA	14 713	15 033	15 354	15 674	15 995
Räntekänslighet %	10	16	17	18	-
Soliditet %	73	73	72	71	51
Årsavgift bostäder, kr/kvm	935	916	898	881	808

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Underhållsfonden är alltså inte något konto med sparade pengar.

Avsättning sker årligen och baseras på bostadsrättsföreningens årliga snittkostnad för underhåll. När ett faktiskt underhåll sker tas kostnaden från fonden.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta.

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	92 000 000	29 875 000	306 600	127 151	-121 939
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			158 000	-279 939	121 939
Årets resultat	-	-			-219 013
	92 000 000	29 875 000	464 600	-152 788	-219 013

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-152 788
Årets resultat	-219 013
	<hr/> -371 801

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-371 801
lanspråkstagande av underhållsfonden	156 636
Reservering till underhållsfonden	-152 000
	<hr/> -367 165

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	464 600
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-4 636
	<hr/> 459 964

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 570 784	4 322 639
Övriga rörelseintäkter		41 542	82 436
		<u>4 612 326</u>	<u>4 405 075</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 171 034	-2 028 384
Övriga externa kostnader	4	-327 416	-267 174
Planerat underhåll	5	-156 636	-
Fastighetsskatt		-88 000	-68 750
Styrelsearvoden		-111 157	-122 990
Avskrivningar	6	-1 405 268	-1 405 268
		<u>352 815</u>	<u>512 509</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	188	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-572 016	-634 448
Resultat efter finansiella poster		<u>-219 013</u>	<u>-121 939</u>
Årets resultat		<u>-219 013</u>	<u>-121 939</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	133 031 618	134 436 886
Mark	9	31 682 310	31 682 310
		<u>164 713 928</u>	<u>166 119 196</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>164 713 928</u>	<u>166 119 196</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 359	10 532
Övriga fordringar	10	188	17 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	306 107	223 873
		<u>339 654</u>	<u>252 319</u>
Kassa och bank	12	2 945 433	2 170 870
Summa omsättningstillgångar		<u>3 285 087</u>	<u>2 423 189</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>167 999 015</u>	<u>168 542 385</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		92 000 000	92 000 000
Reservfond		29 875 000	29 875 000
Fond för yttre underhåll		464 600	306 600
		<u>122 339 600</u>	<u>122 181 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-152 788	127 151
Årets resultat		-219 013	-121 939
		<u>-371 801</u>	<u>5 212</u>
Summa eget kapital		<u>121 967 799</u>	<u>122 186 812</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>27 080 992</u>	<u>35 641 008</u>
		27 080 992	35 641 008
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	17 587 008	9 999 992
Leverantörsskulder		214 804	119 177
Skatteskulder		21 837	5 588
Övriga kortfristiga skulder	14	452 266	139 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>674 309</u>	<u>450 607</u>
		18 950 224	10 714 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>167 999 015</u>	<u>168 542 385</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-219 013	-121 939
Återföring av årets avskrivningar		1 405 268	1 405 268
		<u>1 186 255</u>	<u>1 283 329</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 186 255	1 283 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-87 335	136 052
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		648 643	-356 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 747 563	1 062 975
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-973 000	-973 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-973 000	-973 000
Årets kassaflöde		774 563	89 975
Likvida medel vid årets början		2 170 870	2 080 895
Likvida medel vid årets slut		2 945 433	2 170 870

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivningsplan

Komponentavskrivning

Slutår

2033-2218

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokförda värde och skattemässigt värde. Dessa faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.

Övriga bokslutskommentarer

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	86 250	95 200
Sociala avgifter	24 907	27 790
	<u>111 157</u>	<u>122 990</u>

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 872 478	2 782 080
IMD Vatten	148 008	121 074
IMD EI	346 454	274 727
Hysesintäkter lokaler	819 843	760 758
Hysesintäkter garage	384 001	384 000
	4 570 784	4 322 639

Not 3 Driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	52 938	203 575
Portstädning	142 714	50 869
Serviceavtal Hiss	4 736	34 205
Serviceavtal Garage	1 188	-
Serviceavtal Energi	28 205	-
Serviceavtal Övrigt	7 169	26 272
Entrémattor	5 672	-
Skyltar, nycklar och lås	5 202	-
Fastighetsreparation Bostad	12 062	119 725
Fastighetsreparation Gemensamma utrymmen	29 012	-
Fastighetsreparation Installationer	110 713	153 111
Fastighetsreparation Huskopp och Mark	36 399	-
Fastighetsreparation Övrigt	17 445	-
Fastighetsel	691 997	459 048
Fastighetsuppvärmning	450 506	428 534
Vatten och avlopp	182 635	165 167
Fastighetsavfall	110 995	104 435
Fastighetsförsäkring	71 047	70 353
Kabel TV och bredband	210 399	213 090
	2 171 034	2 028 384

Not 4 Externa Kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionskostnad	29 335	24 550
Ekonomisk Förvaltning	151 414	111 638
Teknisk Förvaltning	52 251	113 285
Konsultkostnad	8 925	-
Advokatkostnader	43 988	17 701
Bankkostnader	8 769	-
Övriga externa kostnader	32 734	-
	327 416	267 174

Not 5 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Utfört underhåll Gemensamma utrymmen	35 200	-
Utfört underhåll Installationer	7 673	-
Utfört underhåll Huskropp och Mark	-	-
OVK	113 763	-
	156 636	-

Not 6 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	1 405 268	1 405 268
	1 405 268	1 405 268

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter skattekonto	188	-
Summa	188	-

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	570 425	634 448
Övriga räntekostnader	1 591	-
Summa	572 016	634 448

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	138 652 690	138 652 690
	138 652 690	138 652 690

Ackumulerade avskrivningar

-Vid årets början	-4 215 810	-2 810 542
-Årets avskrivning	-1 405 268	-1 405 268
	-5 621 078	-4 215 810

MARK	31 682 310	31 682 310
------	------------	------------

Summa bokfört värde byggnader och mark	164 713 922	166 119 190
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	73 800 000	56 400 000
Mark	15 548 000	6 875 000
	89 348 000	63 275 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	188	17 914
	188	17 914

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV och Bredband	53 005	54 941
IMD el och vatten	163 885	97 885
Fastighetsförsäkring	89 217	71 047
	306 107	223 873

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Föregående förvaltning transaktionskonto	-	1 927 550
Swedbank transaktionskonto	2 945 433	243 320
	2 945 433	2 170 870

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	3978 88 84482	1,80%	2023-12-20	9 026 992	9 270 244
Nordea	3978 89 45538	1,30%	2024-12-18	8 560 000	8 560 000
Nordea			Lånet är löst.	-	9 270 244
Swedbank	295.322.185-6	0,92%	2025-12-22	9 027 008	-
Swedbank	295.425.216-5	0,79%	2023-12-21	9 027 008	9 270 256
Swedbank	295.513.977-5	3,79%	2023-12-21	9 026 992	9 270 256
				44 668 000	45 641 000

Nästa års beräknade amortering -973 000

Nästa års låneomsättning -26 107 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 587 008

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 39 803 000

Fastighetsinteckningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	72 560 000	48 560 000
Varav obelånade	-	-
	72 560 000	48 560 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lokaldepositioner	116 264	116 264
Momsskuld	320 817	22 937
Förvaltningskostnader	15 185	-
	452 266	139 201

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	453 667	243 320
Upplupen El	117 311	-
Upplupen Uppvärmning	68 331	-
Upplupen Avfallshantering	1 959	-
Upplupen Revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen Ränta	3 041	8 450
Övriga upplupna kostnader	-	168 837
	674 309	450 607

Underskrifter

Upplands Väsby 2023-.....

.....
Farzad Samie
Styrelseordförande

.....
Pavel Golovach

.....
Johanna Geijer

.....
Filip Dufva

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

.....
Henrik Lundin
Lundin Revisionsbyrå AB

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2023



ÅR BRF Eda 2.pdf

(4918271 byte)

SHA-512: 6670b993821b08e40749ecdcd3127b19bb5
06f9e6a6d9791a08d007fdc92e3834f374123025ff6907
2c735df31562526d030a471c393b18f18e83614d684b0

Underskrifter

2023-04-20 01:08:24 (CET)



Pavel Igorevich Golovach, -

pavel@brfeda2.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-20 16:13:45 (CET)



Farzad Samie, -

farzad@brfeda2.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-24 10:10:37 (CET)



Anna Johanna Geijer, -

geijerjohanna@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-29 15:20:46 (CET)



Lars Gustaf Filip Dufva, BRF Eda 2

dufva.filip@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-29 15:29:54 (CET)



Ulf Henrik Lundin, Lundin Revisionsbyrå AB

henrik.lundin@lundin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022 signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4400c34ae950edc669320cf1e5e55777e8b3a79d5f0fa12a9b89c5d0e96b450c0d49b39c44fd0f0698e86f8b6c7330eb5f5a62a71b8d460efbf510f5d946de25



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Eda 2

Organisationsnummer 769629-5976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Eda 2 för år 2022-01-01--2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Eda 2s finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening Eda 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Eda 2 för år 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening Eda 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2023



Revisionsberättelse.pdf

(92681 byte)
SHA-512: 92507efed30b44f21fff233fa955faad93b72
98386d7c91d37c745ed30730fd218f7de24cbf0f05b3f0
ef20073a8b93f5643724df430cd6a12be2c8397220801

Underskrifter

2023-05-02 11:25:24 (CET)



Ulf Henrik Lundin, Lundin Revisionsbyrå AB

henrik.lundin@lundin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
876a456cd30beaf24ea91efdeae9a2ff4c415e00bc52a89aad0e0b08010dff05c8ba7630e6b28110016abf12e7298f679212fd16d2c4b9be4c296ea844252d56



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.