

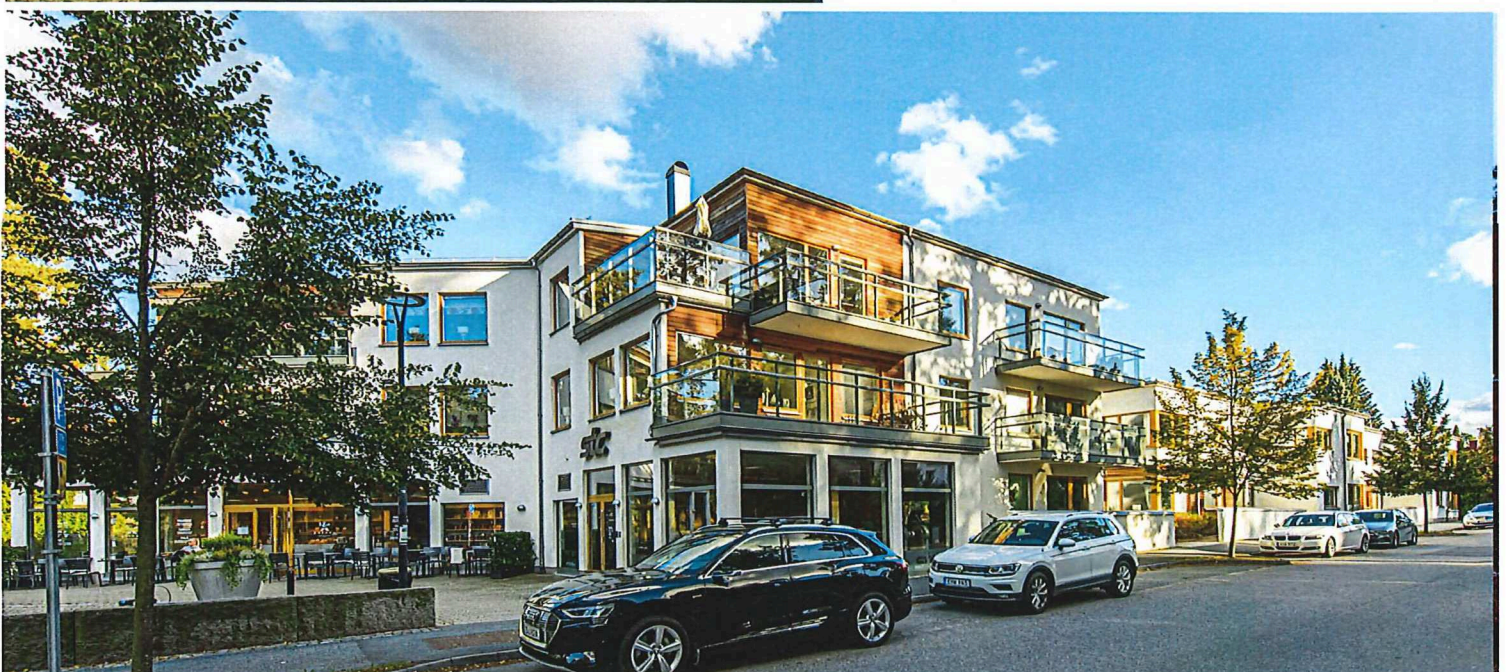


2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Edsvikens Torg

769622-5510



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulf Hessner
Ulrika Holmgren
Jan Holtz
Marie Johansson
Magnus Skytt

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Therese Katarina Edström
Marie Camilla Frank

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Mats Kortfält
Eivor Nyberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

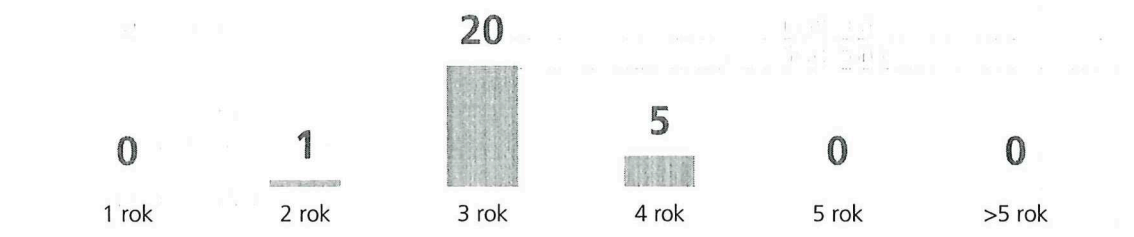
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m², varav 2 281 m² utgör boyta och 625 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Markskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	Ragn Sells
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar
Taksiktning	Solid Fastighetspartner AB
Solcellsanläggning	SEOM/Svea Solar
Belysning	Miljöbelysning
Hemsida	iPage
Bredband, Tv och Tel	Ownit

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Övrig information

Miljöinformation och infrastruktur

Under 2020 fastställdes en miljöplan och miljöpolicy för 2020-2030 som används som riktmärke för föreningens verksamhet. Planen finns tillgänglig på föreningens hemsida

Föreningen har Bergvärme som medför besparing av energiförbrukningen för uppvärmning av fastigheten och varmvatten.

Under 2019 installerades solceller som producerar ca 30% av föreningens gemensamma årliga elförbrukning.

Alla lägenheter har egna fläktanläggningar (FTX) med förvärmning och filtrering av tilluften. Detta är en energieffektiv lösning som ger ett behagligt inomhusklimat.

Det finns elbilsladdning för 24 bilar i garaget som skapar möjlighet för medlemmarna att skaffa elbil och ladda dessa.

I det separata miljöhuset sopsorteras avfall/kompost samt förpackningar och tidningar.

Alla lägenheter har internetanslutning via fiber. Fritt bredband med gigabitkapacitet, basutbud TV och telefonabonnemang ingår i månadsavgiften.

Föreningens nätverk används också för monitorering och styrning av solceller, billaddning och bergvärme.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och vi har ett positivt kassaflöde. Vi har gjort en extraamortering på våra lån på 500 000 kr i samband med omläggning i december 2022.

Föreningen har haft oförändrade avgifter sedan starten 2014. Nu ser vi dock en förändrad omvärld med ökad inflation, avsevärt höjda räntor och höjda energiavgifter.

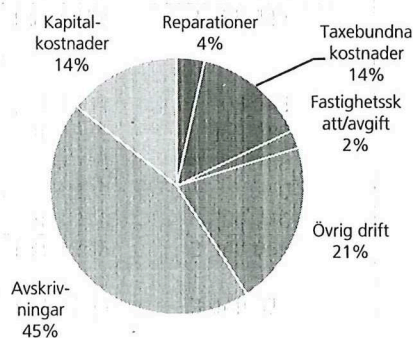
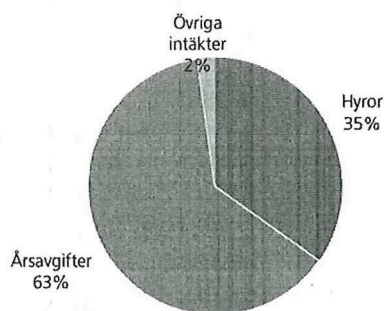
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 049 075	2 961 384
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 401 780	2 385 988
Finansiella intäkter	4 758	433
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 841
Ökning av kortfristiga skulder	107 425	33 486
	2 513 963	2 435 747
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 150 534	1 103 843
Finansiella kostnader	402 811	452 285
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	105 188
Ökning av kortfristiga fordringar	129 201	0
Minskning av långfristiga skulder	686 740	686 740
	2 369 286	2 348 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 193 753	3 049 075
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	144 678	87 692

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll har vi uppgraderat och moderniserat hemsidan som gör den mer överskådlig och tillgänglig för medlemmar och externa intressenter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663	663	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 759	1 703	1 751	1 726
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 836	17 137	17 438	17 520
Elkostnad/m ² totalyta	82	66	32	52
Värmekostnad/m ² totalyta	0	3	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	156	224	225
Soliditet (%)	72	72	71	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-404	-423	-373	-349
Nettoomsättning (tkr)	2 400	2 376	2 363	2 358

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 281 m² bostäder och 625 m² lokaler. 



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	104 500 000	0	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	0	82 080
Fond för yttre underhåll	973 864	179 000	-82 533	877 397
S:a bundet eget kapital	105 555 944	179 000	-82 533	105 459 477
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 054 683	-179 000	-340 531	-4 535 152
Årets resultat	-403 669	-403 669	423 064	-423 064
S:a ansamlad förlust	-5 458 352	-582 669	82 533	-4 958 216
S:a eget kapital	100 097 592	-403 669	0	100 501 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-403 669
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 875 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
summa balanserat resultat	-5 458 352
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-5 458 352

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 399 708	2 376 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 072	9 778
Summa rörelseintäkter		2 401 780	2 385 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 007 346	-981 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 663	-102 485
Personalkostnader	Not 6	-21 525	-19 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 256 863	-1 253 357
Summa rörelsekostnader		-2 407 397	-2 357 200
RÖRELSERESULTAT		-5 617	28 788
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 758	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 811	-452 285
Summa finansiella poster		-398 053	-451 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-403 669	-423 064
ÅRETS RESULTAT		-403 669	-423 064

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	135 712 254	136 969 117
Summa materiella anläggningstillgångar	135 712 254	136 969 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	135 712 254	136 969 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	126 616	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 243 584	2 594 772
Summa kortfristiga fordringar	1 370 200	2 594 772
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 011 760	513 310
Summa kassa och bank	2 011 760	513 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 381 960	3 108 081
SUMMA TILLGÅNGAR	139 094 214	140 077 198

[Handwritten signatures]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 10	973 864	877 397
Summa bundet eget kapital		105 555 944	105 459 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 054 683	-4 535 152
Årets resultat		-403 669	-423 064
Summa fritt eget kapital		-5 458 352	-4 958 216
SUMMA EGET KAPITAL		100 097 592	100 501 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 716 025	24 902 765
Summa långfristiga skulder		24 716 025	24 902 765
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 686 740	14 186 740
Leverantörsskulder		9 755	15 364
Skatteskulder		120 110	116 562
Övriga skulder		58 496	48 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	405 496	305 757
Summa kortfristiga skulder		14 280 597	14 673 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 094 214	140 077 198

Handwritten signature and initials

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	150 år	150 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Yttertak	40 år	40 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Stamkomplettering	30 år	30 år
Laddningsstation el	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem	15 år	15 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 513 251	1 513 251
Hyror lokaler momspliktiga	571 644	553 405
Hyror parkering	14 500	23 500
Hyror garage	250 830	238 373
Vatten-/värmeintäkter	11 750	0
Elintäkter laddstolpe	6 944	22 490
Elintäkter laddstolpe moms	14 400	0
Elintäkter avräkning	-422	0
Värmeintäkter	12 963	25 217
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-15	-25
	2 399 708	2 376 210

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	2 072	9 778
		2 072	9 778
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	163 363	175 302
	Fastighetsskötsel beställning	4 375	1 779
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 890	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	45 206
	Snöröjning/sandning	25 022	13 960
	Städning entreprenad	6 182	7 439
	Städning enligt beställning	2 071	5 683
	Hissbesiktning	0	6 876
	Gemensamma utrymmen	0	16 801
	Sophantering	0	3 998
	Gård	7 527	0
	Serviceavtal	31 183	14 546
	Förbrukningsmateriel	16 626	250
		309 238	291 839
	Reparationer		
	Entré/trapphus	9 786	6 388
	Värmeanläggning/undercentral	55 694	0
	Ventilation	0	18 404
	Hiss	0	3 070
	Mark/gård/utemiljö	3 075	0
	Garage/parkering	28 905	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 474	2 369
		98 934	30 231
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	0	32 103
	Mark/gård/utemiljö	0	50 430
		0	82 533
	Taxebundna kostnader		
	El	239 354	190 545
	Värme	0	7 732
	Vatten	87 144	95 183
	Sophämtning/renhållning	78 843	90 249
		405 341	383 709
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 573	42 322
	Bredband	93 330	94 604
		129 903	136 925
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 930	56 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 007 346	981 418

[Handwritten signatures]

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	27 633	11 713
	Revisionsarvode extern revisor	31 980	30 750
	Föreningskostnader	570	848
	Fritids- och trivselkostnader	2 765	0
	Förvaltningsarvode	45 271	50 836
	Förvaltningsarvoden övriga	0	812
	Administration	8 530	3 085
	Konsultarvode	4 914	4 442
		121 663	102 485

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	16 700
	Sociala kostnader	3 525	3 240
		21 525	19 940

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	609 511	609 511
	Yttertak K3	87 500	87 500
	Fasader/balkonger K3	116 667	116 667
	Stomkomplettering förening K3	200 000	200 000
	Luftbehandlingssystem K3	202 517	202 517
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	40 668	37 161
		1 256 863	1 253 357

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 170 997	146 065 810
	Nyanskaffningar	0	105 188
	Utgående anskaffningsvärde	146 170 997	146 170 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 201 880	-7 948 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 256 863	-1 253 357
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 458 744	-9 201 880
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 712 254	136 969 117
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	16 193 000	15 218 000
		74 193 000	56 418 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 800 000	50 800 000
	Lokaler	6 393 000	5 618 000
		74 193 000	56 418 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	61 147	61 078
	Klientmedel hos SBC	446 312	1 485 333
	Fordringar kreditfakturor	444	0
	Räntekonto hos SBC	735 681	1 050 433
	OBS konto	0	-2 072
		1 243 584	2 594 772

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	877 397	698 397
	Reservering enligt stadgar	179 000	179 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 533	0
	Vid årets slut	973 864	877 397

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	3,110 %	13 500 000	14 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,880 %	14 000 000	14 000 000	2026-03-30
Handelsbanken	0,560 %	10 902 765	11 089 505	2024-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		38 402 765	39 089 505	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 686 740	-14 186 740	
		24 716 025	24 902 765	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 469 065 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	69 683	54 186
Värme	0	7 732
Vatten	7 402	7 688
Sophämtning	2 527	0
Arvoden	17 468	18 144
Sociala avgifter	5 488	5 701
Ränta	33 821	0
Avgifter och hyror	269 106	212 306
	405 496	305 757

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den 27 / 3 2023



Ulf Hessner
Ordförande



Ulrika Holmgren
Ledamot



Jan Holtz
Ledamot

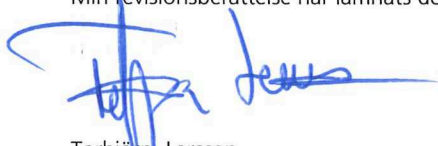


Marie Johansson
Ledamot



Magnus Skytt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2023



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg, org. nr 769622-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg för år 2022.

Enligt min 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 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 föreningen enligt god revisionssed 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 upp lyser, 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 29 mars 2023



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor