

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen
Edsvikens torg
Sollentuna

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2036.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Kenneth Graham Crawford	Ledamot
Karl Ulf Hessner	Ledamot
Eivor Elisabeth Nyberg	Ledamot
Kjell Magnus Skytt	Ledamot
Lars Ingvar Svensson	Ledamot

Ali Henry Khaldi	Suppleant
Carl Jonas Thomas Ullman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Hans Lennartsson
Kristina Vera Jr

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

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

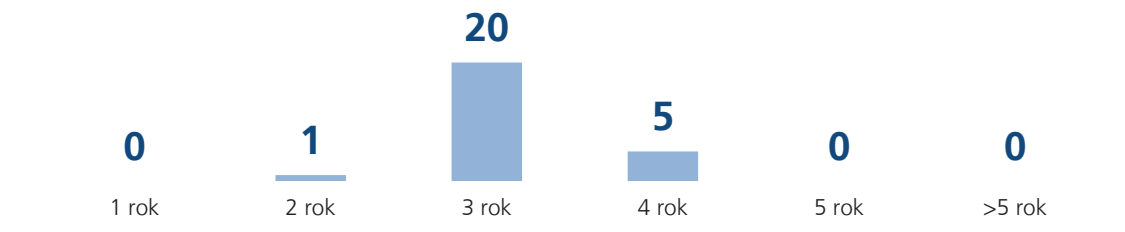
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m², varav 2 281 m² utgör lägenhetsyta 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 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Marskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	Office Recycling
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar
Takskottning	Solid Fastighetspartner AB
Solcellsanläggning	SEOM/Svea Solar

Övrig information

Miljöinformation och infrastruktur

Föreningen har Bergvärme för uppvärmning av fastigheten och varmvatten.

Under 2019 installerades solceller på 3 tak som beräknas producera motsvarande 25% 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 12 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.

Föreningen har fiberanslutning till SEOMs stadsnät vilket ger möjlighet till flexibel internetåtkomst både för föreningen och medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och vi har ett positivt kassaflöde.

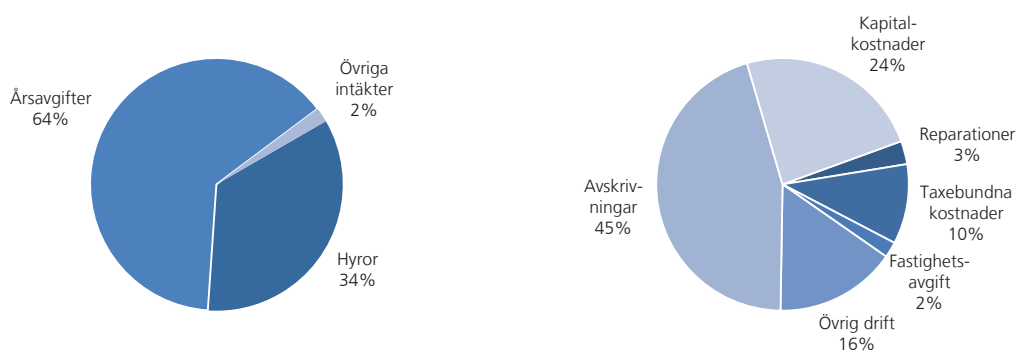
Under verksamhetsåret har vi installerat en solcellsanläggning. Nettoinvesteringen uppgick till 500 000 kr efter bidrag från staten med 200 000 kr. Inga nya lån har tagits för investeringen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 168 786	1 581 773
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 375 572	2 341 677
Finansiella intäkter	260	149
Minskning kortfristiga fordringar	568	1 876
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 135
	2 376 400	2 358 837
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	838 682	817 059
Finansiella kostnader	654 569	730 265
Ökning av materiella anläggningstillgångar	500 766	37 760
Minskning av långfristiga skulder	186 740	186 740
Minskning av kortfristiga skulder	54 742	0
	2 235 499	1 771 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 309 687	2 168 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	140 901	587 013

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På en extrastämma i november 2018 beslöt föreningen att installera solceller. Anläggningen beställdes från Sollentuna Energi med Svea Solar som underleverantör och installerades och driftsattes i början av juni 2019.

Under perioden juni till december har anläggningen producerat 20 832kWh vilket beräknas motsvara 25% av totalkonsumtionen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	661	663	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 726	1 658	1 710	1 394
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 520	17 602	17 684	17 766
Elkostnad/m ² totalyta	52	58	47	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	21	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	225	251	333	337
Soliditet (%)	72	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-349	-425	-621	-635
Nettoomsättning (tkr)	2 358	2 338	2 359	2 263

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	519 397	179 000	0	340 397
S:a bundet eget kapital	105 101 477	179 000	0	104 922 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 455 013	-179 000	-425 446	-2 850 567
Årets resultat	-349 420	-349 420	425 446	-425 446
S:a ansamlad förlust	-3 804 433	-528 420	0	-3 276 013
S:a eget kapital	101 297 044	-349 420	0	101 646 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-349 420
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 276 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
summa balanserat resultat	-3 804 433

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 804 433
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 358 416	2 337 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 155	3 780
Summa rörelseintäkter		2 375 572	2 341 677
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-727 117	-694 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 207	-105 781
Personalkostnader	Not 6	-14 358	-17 084
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 001	-1 219 948
Summa rörelsekostnader		-2 070 683	-2 037 007
RÖRELSERESULTAT		304 889	304 671
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 569	-730 265
Summa finansiella poster		-654 309	-730 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-349 420	-425 446
ÅRETS RESULTAT		-349 420	-425 446

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	139 277 563	140 008 798
Summa materiella anläggningstillgångar	139 277 563	140 008 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	139 277 563	140 008 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 339 058	2 195 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	17 805	19 035
Summa kortfristiga fordringar	2 356 863	2 214 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 627	18 177
Summa kassa och bank	16 627	18 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 373 490	2 233 157
SUMMA TILLGÅNGAR	141 651 053	142 241 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	519 397	340 397
Summa bundet eget kapital		105 101 477	104 922 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 455 013	-2 850 567
Årets resultat		-349 420	-425 446
Summa fritt eget kapital		-3 804 433	-3 276 013
SUMMA EGET KAPITAL		101 297 044	101 646 464
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 776 245	39 962 985
Summa långfristiga skulder		39 776 245	39 962 985
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	186 740	186 740
Leverantörsskulder		54 663	33 973
Skatteskulder		101 450	90 540
Övriga skulder		12 117	31 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	222 794	289 460
Summa kortfristiga skulder		577 764	632 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 651 053	142 241 955

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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	
Fönster/portar	60 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 513 251	1 508 330
Hyror lokaler momspliktiga	560 922	538 811
Hyror garage moms	0	2 400
Hyror parkering	23 500	24 000
Hyror garage	233 250	235 700
Elintäkter	2 750	2 000
Värmeintäkter	24 750	24 201
Överlåtelse/pantsättning	0	2 471
Öresutjämning	-6	-16
	2 358 416	2 337 897

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	17 155	3 780
	17 155	3 780

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 862	163 765
	Fastighetsskötsel beställning	3 388	6 078
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 232	49 200
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 940	0
	Snöröjning/sandning	19 135	16 566
	Städning enligt beställning	0	1 599
	Hissbesiktning	3 809	0
	Myndighetstillsyn	0	4 200
	Gemensamma utrymmen	1 408	0
	Garage	579	0
	Sophantering	1 538	1 710
	Gård	0	9 876
	Serviceavtal	9 085	6 051
	Förbrukningsmateriel	5 535	24 103
	Teleport/hissanläggning	2 276	5 219
		274 786	288 367
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	16 334	0
	Lås	6 000	0
	VVS	8 610	4 459
	Värmeanläggning/undercentral	9 646	0
	Ventilation	0	23 026
	Elinstallationer	14 955	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 602	0
	Garage/parkering	7 814	0
		79 962	27 484
	Taxebundna kostnader		
	El	149 723	169 987
	Vatten	70 826	71 599
	Sophämtning/renhållning	58 047	54 132
		278 597	295 718
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 500	32 237
	Bredband	5 093	5 118
		37 593	37 355
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 180	45 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	727 117	694 194

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	147	4 565
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 440	34 440
	Föreningskostnader	2 103	1 605
	Styrelseomkostnader	91	0
	Fritids- och trivselkostnader	645	1 102
	Förvaltningsarvode	43 902	36 042
	Förvaltningsarvoden övriga	3 771	7 020
	Administration	7 176	7 313
	Korttidsinventarier	0	1 396
	Konsultarvode	4 084	11 993
		97 207	105 781
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 000	13 000
	Sociala kostnader	1 358	4 084
		14 358	17 084
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	609 511	609 511
	Yttertak K3	87 500	87 500
	Fasader/balkonger K3	116 667	116 667
	Fönster/dörrar och portar K3	301	0
	Stomkomplettering förening K3	200 000	200 000
	Luftbehandlingssystem K3	2 517	200 420
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	215 505	5 850
		1 232 001	1 219 948

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 477 594	145 439 834
	Nyanskaffningar	500 766	37 760
	Utgående anskaffningsvärde	145 978 360	145 477 594
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 468 796	-4 248 848
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 001	-1 219 948
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 700 797	-5 468 796
	Planenligt restvärde vid årets slut	139 277 563	140 008 798
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	34 208 000
	Taxeringsvärde mark	15 218 000	10 519 000
		56 418 000	44 727 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	40 200 000
	Lokaler	5 618 000	4 527 000
		56 418 000	44 727 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	45 998	45 336
	Klientmedel hos SBC	2 293 060	2 150 609
		2 339 058	2 195 945
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	8 147	8 059
	Förvaltningsarvode	9 657	9 371
	Förvaltningsarvode övrigt	0	1 605
		17 804	19 035
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	340 397	223 727
	Reservering enligt stadgar	179 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-86 330
	Vid årets slut	519 397	340 397

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,210 %	14 000 000	14 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,200 %	11 962 985	12 149 725	2021-03-30
Handelsbanken	1,430 %	14 000 000	14 000 000	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		39 962 985	40 149 725	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-186 740	-186 740	
		39 776 245	39 962 985	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 029 285 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
El	16 899	21 160
Vatten	6 096	5 914
Sophämtning	1 732	1 791
Arvoden	14 443	26 000
Sociala avgifter	4 538	8 169
Avgifter och hyror	179 086	225 737
Förvaltningsarvode övrigt	0	688
	222 794	289 459

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
Sollentuna kommun har påbörjat en satsning för att få kommunen "klimatneutral" före 2045. Föreningen kommer att vara delaktig i detta projekt.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 4 2020

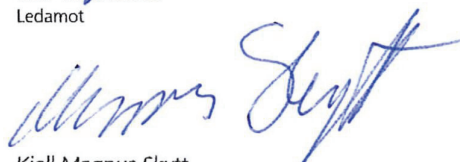


Kenneth Graham Crawford
Ledamot



Karl Ulf Hessner
Ledamot

Eivor Elisabeth Nyberg
Ledamot



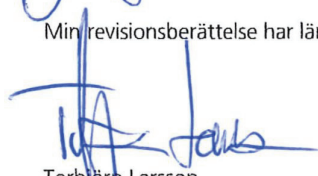
Kjell Magnus Skytt
Ledamot



Lars Ingvar Svensson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Torbjörn Larsson
Extern 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 2019.

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 2019 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 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 uppger, 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. 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 Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 fortlopande 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 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 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.

Solna den 5 maj 2020



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE