

2023



Årsredovisning

Brf Edsvikens Torg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Edsvikens Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

[Handwritten signatures]

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 281 kvm och 2 lokaler om 625 kvm. Byggnadernas totalyta är 2906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Hessner	Ordförande
Jan Holtz	Sekreterare
Marie Johansson	Kassör
Giuseppe Zappala	Styrelseledamot
Ulrika Holmgren	Styrelseledamot

Valberedning

Mats Kortfält, Sammanställande

Eivor Nyberg

Firmateckning

Ulf Hessner

Marie Johansson

Jan Holtz

Revisorer

KPMG AB Torbjörn Larsson Auktoriserad revsior

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

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



Övrig verksamhetsinformation

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. Framtida större underhåll kan medföra att nya lån behöver tas. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder som genomförs. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2060.
- 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. Justering för det nya ränteläget är gjort.
- Årsavgifterna kan komma att höjas vid omläggningar av lån från tidigare till nuvarande ränteläge.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om och genomförde en höjning av månadsavgiften med 10% pga ökade räntekostnader vid omläggningen av ett av föreningens lån under verksamhetsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Omförhandling av hyresavtalet med STC (fd Puls & Träning) är inledda. Hyresgästen vill förlänga avtalet men önskar omförhandla villkoren. Avslut sker under våren 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser. 



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 587 351	2 399 708	2 376 210	2 362 694
Resultat efter fin. poster	-317 586	-403 669	-423 064	-372 718
Soliditet (%)	72	72	72	71
Yttre fond	1 152 864	973 864	877 397	698 397
Taxeringsvärde	74 193 000	74 193 000	56 418 000	56 418 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 754	16 836	17 356	17 657
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 151	13 210	15 192	15 455
Sparande per kvm totalyta, kr	303	293	350	336
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	82	66	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	3	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	30	33	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	94	112	113	67
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	-	-	-
Räntekänslighet (%)	22,6	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	104 500 000	-	-	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	-	-	82 080
Fond, yttre underhåll	973 864	-	179 000	1 152 864
Balanserat resultat	-5 054 683	-403 669	-179 000	-5 637 352
Årets resultat	-403 669	403 669	-317 586	-317 586
Eget kapital	100 097 592	0	-317 586	99 959 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 458 352
Årets resultat	-317 586
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
Totalt	-5 954 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
Balanseras i ny räkning	-5 954 938

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 587 351	2 399 708
Övriga rörelseintäkter	3	55 010	2 072
Summa rörelseintäkter		2 642 361	2 401 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-902 079	-1 007 346
Övriga externa kostnader	9	-122 519	-121 663
Personalkostnader	10	-22 381	-21 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 259 928	-1 256 863
Summa rörelsekostnader		-2 306 907	-2 407 397
RÖRELSERESULTAT		335 455	-5 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 327	4 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-722 368	-402 811
Summa finansiella poster		-653 041	-398 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317 586	-403 669
ÅRETS RESULTAT		-317 586	-403 669

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	134 452 326	135 712 254
Summa materiella anläggningstillgångar		134 452 326	135 712 254
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 452 326	135 712 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		127 954	126 616
Övriga fordringar	13	906 108	1 243 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 932	0
Summa kortfristiga fordringar		1 069 994	1 370 200
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 067 217	2 011 760
Summa kassa och bank		3 067 217	2 011 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 137 211	3 381 960
SUMMA TILLGÅNGAR		138 589 537	139 094 214

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll		1 152 864	973 864
Summa bundet eget kapital		105 734 944	105 555 944
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 637 352	-5 054 683
Årets resultat		-317 586	-403 669
Summa ansamlad förlust		-5 954 938	-5 458 352
SUMMA EGET KAPITAL		99 780 006	100 097 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 000 000	24 716 025
Summa långfristiga skulder		14 000 000	24 716 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 216 025	13 686 740
Leverantörsskulder		22 417	9 755
Skatteskulder		127 860	120 110
Övriga kortfristiga skulder		36 421	58 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	406 808	405 496
Summa kortfristiga skulder		24 809 531	14 280 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 589 537	139 094 214

[Handwritten signatures and initials]

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	335 455	-5 617
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 259 928	1 256 863
	1 595 383	1 251 246
Erhållen ränta	69 327	4 758
Erlagd ränta	-704 968	-368 990
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	959 742	887 015
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 590	-129 201
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 751	73 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	841 401	831 418
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-186 740	-1 186 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-186 740	-686 740
ÅRETS KASSAFLÖDE	654 661	144 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 193 753	3 049 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 848 414	3 193 753

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Edsvikens Torg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 664 532	1 513 251
Hysesintäkter lokaler, moms	548 372	571 644
Hysesintäkter garage	243 500	250 830
Hysesintäkter p-plats	12 000	14 500
Deb. fastighetsskatt, moms	63 936	0
Vatten	0	11 750
Vatten, moms	23 500	0
Elintäkter avräkning, moms	0	-422
El, moms	2 398	0
Elintäkter laddstolpe	0	6 944
Elintäkter laddstolpe moms	17 200	14 400
Uppvärmning	0	12 963
Påminnelseavgift	60	0
Dröjsmålsränta	141	0
Pantsättningsavgift	5 250	3 864
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämning	2	-15
Summa	2 587 351	2 399 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	55 010	0
Övriga intäkter	0	2 072
Summa	55 010	2 072

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	164 921	163 363
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 387	4 375
Fastighetsskötsel gård enl avtal	56 551	52 890
Städning enligt avtal	7 547	6 182
Städning utöver avtal	0	2 071
Hissbesiktning	6 148	0
Gårdkostnader	0	7 527
Gemensamma utrymmen	43 029	0
Sopphantering	4 055	0
Garage/parkering	1 373	0
Snöröjning/sandning	21 817	25 022
Serviceavtal	33 016	31 183
Förbrukningsmaterial	42 401	16 626
Summa	387 245	309 238

[Handwritten signatures]

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	669	0
Hyseslokaler	491	0
Trapphus/port/entr	0	9 786
Dörrar och lås/porttele	664	0
VVS	4 281	0
Värmeanläggning/undercentral	0	55 694
Mark/gård/utemiljö	0	3 075
Garage/parkering	4 296	28 905
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 474
Summa	10 401	98 934

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	197 994	239 354
Vatten	75 166	87 144
Sophämtning/renhållning	59 545	78 843
Summa	332 705	405 341

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 780	36 573
Kabel-TV	22 784	0
Bredband	55 234	93 330
Fastighetsskatt	63 930	63 930
Summa	171 728	193 833

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 004	27 633
Revisionsarvoden extern revisor	34 423	31 980
Fritids och trivselkostnader	1 075	2 765
Föreningskostnader	6 693	570
Förvaltningsarvode enl avtal	45 259	45 271
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	9 856	0
Administration	4 062	8 530
Konsultkostnader	5 956	4 914
Summa	122 519	121 663

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	4 381	3 525
Summa	22 381	21 525

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	722 265	402 803
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	8
Övriga räntekostnader	100	0
Summa	722 368	402 811



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 170 997	146 170 997
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 170 997	146 170 997
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 458 744	-9 201 880
Årets avskrivning	-1 259 928	-1 256 863
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 718 672	-10 458 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 452 326	135 712 254
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 925 435</i>	<i>32 925 435</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	16 193 000	16 193 000
Summa	74 193 000	74 193 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	124 467	61 147
Klientmedel	0	446 312
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	444	444
Transaktionskonto	140 689	0
Borgo räntekonto	640 509	735 681
Summa	906 108	1 243 584

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	9 927	0
Förutbet kabel-TV	7 594	0
Förutbet bredband	18 411	0
Summa	35 932	0



NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	0,88 %	14 000 000	14 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,71%	13 500 000	13 500 000
Handelsbanken	2024-03-30	0,56 %	10 716 025	10 902 765
Summa			38 216 025	38 402 765
Varav kortfristig del			24 216 025	13 686 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 282 325 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	34 415	69 683
Uppl kostn räntor	51 221	33 821
Uppl kostn vatten	5 527	7 402
Uppl kostnad Sophämtning	2 423	2 527
Uppl kostnad arvoden	17 468	17 468
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 489	5 488
Förutbet hyror/avgifter	290 265	269 106
Summa	406 808	405 496

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 870 000	40 870 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning av avgiften med 20% beslutades av styrelsen och genomfördes i samband med årsskiftet 2023-2024. Detta för att möta en förväntad ökning av räntekostnader vid omläggning av lån under 2024.

Underskrifter

Stockholm 2024-05-27

Ort och datum



Ulf Hessner
Ordförande



Jan Holtz
Sekreterare



Marie Johansson
Kassör



Giuseppe Zappala
Styrelseledamot



Ulrika Holmgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27



KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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

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 försumelse 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.

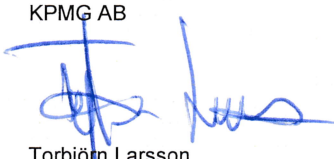
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 27 maj 2024

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor