



Välkommen till årsredovisningen för Brf Edsvikens Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

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 205 kvm samt garage om 420 kvm. Byggnadernas totalyta är 2906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Holtz	Ordförande
Charlotta Eriksson	Styrelseledamot
Kjell Klavsjö	Styrelseledamot
Maja Linde	Styrelseledamot
Marie Johansson	Styrelseledamot
David Bjerkdahl	Suppleant

Valberedning

Magnus Skytt
Karin Lyborn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

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

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 fotnoten.
- 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

Föreningen har en mycket god likviditet och vi har ett positivt kassaflöde. Vi har gjort en extraamortering på våra lån på 500 000 kr.

Under första kvartalet 2024 lade vi om ett av lånen där vi fick en räntehöjning på 4% vilket tvingade oss att höja avgiften med 20%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Omförhandling av hyresavtalet med STC (fd Puls & Träning) slutfördes och det nya avtalet tecknades för 3 nya år med klausul om förlängning. Vårt avtal med Svensk Fastighetsförvaltning har förhandlats om inför 2025. Vi har även tecknat serviceavtal med Vi Värmer Sverige AB för service och underhåll av vårt bergvärmesystem.

Övriga uppgifter

Styrelsens arbetsformer

Ett förändringsarbete rörande styrelsens arbetsätt och fördelning av ansvar har pågått under hela verksamhetsåret, och har intensifierats efter stämman då den nya styrelsen tillträtt. Målet har varit att skapa en tydlig fördelning av såväl ansvarsområden som praktiska arbetsuppgifter över alla roller i styrelsen. Samtidigt har rutinerna för kontakter med leverantörer, medlemmar och övrigt frikopplats från styrelsemedlemmarnas privata kontaktuppgifter. Detta har varit särskilt viktigt för alla våra olika system för drift och underhåll.

Fastigheten

Utöver det löpande arbetet med fastigheten har byte av trä i de fasta borden och bänkarna på innegården påbörjats. Trädgårdsgruppen har inlett sitt arbete tillsammans med vår trädgårdsmästare och en plan för innegården skall vara klar inför våren. Sent på hösten genomförde vi OVK för hela fastigheten inklusive filterbyte i samtliga lägenheters FTX-aggregat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 947 912	2 587 351	2 399 708	2 376 210
Resultat efter fin. poster	-305 821	-317 586	-403 669	-423 064
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	1 331 864	1 152 864	973 864	877 397
Taxeringsvärde	74 193 000	74 193 000	74 193 000	56 418 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	741	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,4	64,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 473	16 754	16 836	17 356
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 930	13 151	13 210	15 192
Sparande per kvm totalyta, kr	329	303	296	350
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	68	82	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	3
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	26	30	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	103	94	112	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	1,89	1,04	-
Räntekänslighet (%)	18,81	22,96	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	104 500 000	-	-	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	-	-	82 080
Fond, yttre underhåll	1 152 864	-	179 000	1 331 864
Balanserat resultat	-5 637 352	-317 586	-179 000	-6 133 938
Årets resultat	-317 586	317 586	-305 821	-305 821
Eget kapital	99 780 006	0	-305 821	99 474 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 954 938
Årets resultat	-305 821
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
Totalt	-6 439 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 439 759

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 947 912	2 587 351
Övriga rörelseintäkter	3	13 560	55 010
Summa rörelseintäkter		2 961 472	2 642 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 034 809	-902 079
Övriga externa kostnader	8	-111 173	-122 519
Personalkostnader	9	22 957	-22 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 260 828	-1 259 928
Summa rörelsekostnader		-2 383 852	-2 306 907
RÖRELSERESULTAT		577 620	335 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		126 807	69 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 010 248	-722 368
Summa finansiella poster		-883 441	-653 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 821	-317 586
ÅRETS RESULTAT		-305 821	-317 586

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	133 191 498	134 452 326
Summa materiella anläggningstillgångar		133 191 498	134 452 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 191 498	134 452 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		97 163	127 954
Övriga fordringar	12	1 649 507	906 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 240	35 932
Summa kortfristiga fordringar		1 785 910	1 069 994
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 674 423	3 067 217
Summa kassa och bank		2 674 423	3 067 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 460 333	4 137 211
SUMMA TILLGÅNGAR		137 651 830	138 589 537

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll		1 331 864	1 152 864
Summa bundet eget kapital		105 913 944	105 734 944
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 133 938	-5 637 352
Årets resultat		-305 821	-317 586
Summa ansamlad förlust		-6 439 759	-5 954 938
SUMMA EGET KAPITAL		99 474 185	99 780 006
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 575 970	24 216 025
Leverantörsskulder		70 429	22 417
Skatteskulder		63 930	127 860
Övriga kortfristiga skulder		35 519	36 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	431 798	406 808
Summa kortfristiga skulder		24 177 646	24 809 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 651 830	138 589 537

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	577 620	335 455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 260 828	1 259 928
	1 838 448	1 595 383
Erhållen ränta	126 807	69 327
Erlagd ränta	-978 564	-704 968
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	986 691	959 742
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	111 679	-100 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 514	-17 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 074 856	841 401
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-640 055	-186 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-640 055	-186 740
ÅRETS KASSAFLÖDE	434 801	654 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 848 414	3 193 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 283 215	3 848 414

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 993 105	1 664 532
Hysesintäkter lokaler, moms	569 864	548 372
Hysesintäkter garage	250 676	243 500
Hysesintäkter p-plats	5 500	12 000
Deb. fastighetskatt, moms	63 936	63 936
Vatten, moms	0	23 500
El, moms	0	2 398
Laddbox	1 250	0
Elintäkter laddstolpe moms	31 738	17 200
Intäkter solel, moms	31	0
Drift, moms	24 266	0
Påminnelseavgift	120	60
Dröjsmålsränta	473	141
Pantsättningsavgift	3 915	5 250
Överlåtelseavgift	2 746	6 460
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämnning	-2	2
Summa	2 947 912	2 587 351

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	13 560	0
Elstöd	0	55 010
Summa	13 560	55 010

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	182 501	164 921
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 372	6 387
Fastighetsskötsel gård enl avtal	57 781	56 551
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 835	0
Städning enligt avtal	0	7 547
Städning utöver avtal	11 005	0
Hissbesiktning	3 303	6 148
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	61 149	0
Myndighetstillsyn	5 285	0
Gårdkostnader	6 316	0
Gemensamma utrymmen	333	43 029
Sophantering	0	4 055
Garage/parkering	0	1 373
Snöröjning/sandning	13 696	21 817
Serviceavtal	19 420	33 016
Förbrukningsmaterial	0	42 401
Summa	371 997	387 245

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	669
Hyseslokaler	0	491
Dörrar och lås/porttele	1 326	664
VVS	0	4 281
Värmeanläggning/undercentral	28 600	0
Ventilation	1 286	0
Elinstallationer	5 225	0
Hissar	3 619	0
Tak	5 311	0
Mark/gård/utemiljö	11 679	0
Garage/parkering	40 651	4 296
Summa	97 698	10 401

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	179 837	197 994
Vatten	120 170	75 166
Sophämtning/renhållning	50 700	59 545
Summa	350 707	332 705

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 543	29 780
Kabel-TV	31 527	22 784
Bredband	76 407	55 234
Fastighetsskatt	63 930	63 930
Summa	214 407	171 728

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	2 973	6 004
Revisionsarvoden extern revisor	36 881	34 423
Styrelseomkostnader	1 600	0
Fritids och trivselkostnader	911	1 075
Föreningskostnader	3 000	6 693
Förvaltningsarvode enl avtal	46 261	45 259
Överlåtelsekostnad	2 006	9 190
Pantsättningskostnad	4 272	9 856
Korttidsinventarier	3 192	0
Administration	3 408	4 062
Konsultkostnader	6 300	5 956
Summa	111 173	122 519

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-17 468	18 000
Arbetsgivaravgifter	-5 489	4 381
Summa	-22 957	22 381

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 010 248	722 265
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Övriga räntekostnader	0	100
Summa	1 010 248	722 368

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 170 997	146 170 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 170 997	146 170 997
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 718 672	-10 458 744
Årets avskrivning	-1 260 828	-1 259 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 979 500	-11 718 672
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 191 498	134 452 326
<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 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 271	124 467
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	444	444
Transaktionskonto	554 338	140 689
Borgo räntekonto	1 054 455	640 509
Summa	1 649 507	906 108

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	10 877	9 927
Förutbet kabel-TV	8 827	7 594
Förutbet bredband	19 332	18 411
Upplupna intäkter	204	0
Summa	39 240	35 932

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	0,88 %	14 000 000	14 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,46 %	13 500 000	13 500 000
Handelsbanken				10 716 025
Stadshypotek	2025-01-02	3,86 %	10 075 970	
Summa			37 575 970	38 216 025
Varav kortfristig del			23 575 970	24 216 025

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 575 970 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	173	0
Uppl kostn el	26 162	34 415
Uppl kostn räntor	82 905	51 221
Uppl kostn vatten	9 978	5 527
Uppl kostnad Sophämtning	4 523	2 423
Uppl kostnad arvoden	0	17 468
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	5 489
Förutbet hyror/avgifter	308 057	290 265
Summa	431 798	406 808

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 870 000	40 870 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Charlotta Eriksson
Styrelseledamot

Jan Holtz
Ordförande

Kjell Klavsjö
Styrelseledamot

Maja Linde
Styrelseledamot

Marie Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 12:42

DOCUMENT ID:

rkQMos0nkeg

ENVELOPE ID:

r1gziiAnJlx-rkQMos0nkeg

DOCUMENT NAME:

Brf Edsvikens Torg, 769622-5510 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAJA LINDE maja.linde@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 12:54 28.04.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.177.131
2. MARIE JOHANSSON marie.johansson@seb.se	Signed Authenticated	28.04.2025 13:23 28.04.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:0DB8:0108:a82c:32f8:d3f8:0a67:dce7
3. KJELL KLAVSJÖ kjell.klavsjo@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 13:31 28.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. JAN HOLTZ jan.holtz@mediaservcie.se	Signed Authenticated	29.04.2025 09:12 29.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.45.34
5. Charlotta Eriksson charlotta-eriksson@outlook.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:22 29.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.137.150
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	29.04.2025 10:27 29.04.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 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 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2024 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 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 12:42

DOCUMENT ID:

r1ZfisAhygx

ENVELOPE ID:

HJfsoC3ylx-r1ZfisAhygx

DOCUMENT NAME:

Edsvikens Torg Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	29.04.2025 10:54	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	29.04.2025 10:53	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed