

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Edsberg nr 1

714800-0255



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Edsberg nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har fr.o.m. årsstämman 2024-05-06 utgjorts av:

Ordförande: Josephine Slotte

Ordinarie ledamöter: Peter Strand
Camilla Olsson
Hélène Sommerfelt *avgick 2024-10-14*
Eric Carlsson
Kamal Gunnarsson

Suppleanter: Malin Wallin
Susanne Pousette
Amandus Leskinen
Patrik Hamill-Keays

Revisorer: Bengt Wallin – Intern revisor
Bo Abrahamsson - Revisorssuppleant
Sebastian Lennevi – Extern revisor, WeAudit Sweden AB

Valberedning: Åza Persson
Sara Olsson

FASTIGHETEN

Enligt besiktning utgörs föreningens fastigheter av:

Eden 1

Eskadern 1

Episteln 1

Emblemet 4

Eddan 1

Elden 1

Eldstaden 5

Expediten 1

Alla belägna inom Sollentuna Kommun

På fastigheterna finns följande, till föreningen hörande, byggnader:

30 bostadshus, ett lägenhetshus ("affärshuset") och 5 garagebyggnader.

Bostadshusen omfattar:

44 st. radhuslägenheter om 4 rum och kök.

87 st. radhuslägenheter om 3 rum och kök.

Affärshuset omfattar:

Två bostäder om 4 rum och kök, en bostad om 2 rum och kök, två bostäder om 3 rum och kök, två bostäder om 1 rum och kokvrå, två varmgarage, en föreningslokal, ett skyddsrum med varmförråd, en TV-central, ett pannrum med verkstadsdel, en bastu med omklädningsrum, ett duschrum med wc, ett mangelrum, föreningens expedition och ett personalrum.

Boytan uppgår totalt till 11 776,5 m².

Garage- och förråd:

40 kallgarage samt 58 källarförråd under garage 1 & 5 samt 23 varmförråd i affärshuset.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen består av 138 bostadsrätter och hade vid årsskiftet 216 medlemmar.

Antalet röstberättigade medlemmar uppgår till 138 st. Under året har 9st. bostadsrätter bytt ägare.

Kontrolluppgifter har enligt lag lämnats till skattemyndigheten och säljaren.

TILLBYGGNADER M.M

Även om byggnadslov beviljas av kommunen är det bostadsrättsföreningen, i egenskap av fastighetsägare, som har "beviljanderätten" att tillåta bygget. Under året har två tillbyggnadsärenden beviljats och fått bygglov.

FÖRSÄKRINGAR

Inga försäkringsärenden har förekommit under året. Föreningens byggnader har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

FASTIGHETSGRUPPEN

Arbetet med målning av träfasader har fortskridit under året, där ytterligare två etapper har slutförts. Dessa omfattar fastigheter på Rudbecks väg 46-139 samt tre garagelängor. Offerter har tagits in för de två återstående etapperna, Slottsvägen och Yxvägen, och arbetet har beställts.

Under hösten har målning av smidesräcken på Affärshuset genomförts.

Uppföljningen av radonmätningarna från 2023 har fortsatt under året, och åtgärder har genomförts i berörda lägenheter. Efter en ny mätning återstår dock fyra lägenheter där ytterligare åtgärder krävs innan en ny mätning kan genomföras.

Under året har fastighetsgruppen hanterat bygglovsansökningar som inkommit till styrelsen. Dessutom har ett antal kärvande fönster och altandörrar inom föreningen åtgärdats.

Fastighetsgruppen har under året arbetat med och uppdaterat föreningens underhållsplan.

Det redskapsförråd som föreningen haft på kommunal mark har rivits av kommunen till följd av deras arbete med vatten- och avloppsinfrastruktur.

TRAFIK OCH TRÄDGÅRDSGRUPPEN

Under 2024 har föreningen fortsatt sitt samarbete med MK Trädgård för skötsel av grönytor, inklusive gräsklippning och häckklippning. Häckarna längs Rudbecks väg har klippts. Slyrjörning har utförts, och för att förbättra sikten vid utfarter och korsningar har häckarna klippts ned enligt kommunens riktlinjer. En större utrensning av sly genomfördes vid planket vid Danderydsvägen.

Risdepån har tömts flera gånger under året, och trädgårdsavfall har avlägsnats av MK Trädgård. Arbetet med att renovera risdepån är planerat att genomföras efter att kommunen avslutat rörlägningsprojektet i området. MK Trädgård har övertagit sandfickan.

Rensning av invasiva arter har fortskridit enligt plan och företaget Etni har utfört bestrykning 1 gång enligt plan. Inga investeringar i nya träd har gjorts under året. Däremot har döda träd vid affärshuset avverkats.

Föreningen har fortsatt samarbetet med Inne&Ute för beskärning av träd och växtlighet. MK Trädgård ansvarar även för snöröjning, halkbekämpning och sandsopning i området. Dessutom sköter de placering och återställning av sopkärl på sophämningsdagar. Arbetet med att ta fram en plan för återvinningen av sopor i enlighet med de nya lagkraven som träder i kraft 2027 har påbörjats. Kontakt har etablerats med SEOM, och vi inväntar beslut och ytterligare information från kommunen.

Avtalet med Aimo-Park för övervakning av parkeringsplatser längs Rudbecks väg, garageplanerna och Danderydsvägen har förlängts.

Under året har sandlådorna renoverats, och fyllts på med ny sand.

Den årliga vårstädningen genomfördes den 20-21 april och höststädningen den 19-20 oktober. Vid höststädningen hyrdes containrar för borttransport av grovsopor, trädgårdsavfall, elsopor och ljuskällor.

Ljufesten som vanligtvis arrangeras årligen genomfördes inte under 2024.

EKONOMIGRUPPEN

Under verksamhetsåret har styrelsen omförhandlat ett av föreningens banklån. Lånet har behållits hos Nordea med en bindningstid på två år och en fast ränta på 2,67 procent. I samband med omförhandlingen genomfördes en amortering om 500 000 kronor på det aktuella lånet.

I januari höjdes årsavgiften med 4 procent.

I början av året erhöll föreningen ett elbidrag om 110 950 kronor från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar.

Under året har en likviditetsprognos upprättats som sträcker sig över en tioårsperiod för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

I augusti 2024 ansökte Eways om rekonstruktion till följd av likviditetsproblem. Vid detta tillfälle hade Eways en skuld till föreningen om 59 794 kronor, hänförlig till utebliven laddåterbäring för laddstolparna. I december 2024 försattes Eways i konkurs, varpå KGK övertog förvaltningen av föreningens avtal för laddstolparna.

Föreningen har under året fortsatt att anlita Storholmen Förvaltning AB som ekonomisk förvaltare, och detta samarbete planeras att fortlöpa även under 2025.

MÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Årsstämman 2024 ägde rum den 6 maj och hölls i Gärdeskolans matsal.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 998	6 583	6 180	6 181	6 554
Resultat efter finansiella poster	534	897	-103	1 817	757
Soliditet (%)	29,0	27,5	26,1	26,3	23,3
Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)	542	519	496	496	496
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 382	3 424	3 504	3 504	3 589
Sparande/kvm (kr)	140	188	196	210	68
Räntekänslighet (%)	6,2	6,6	7,1	7,1	7,2
Energikostnad/kvm (kr)*	22	16	15	11	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	92,0	94,0	93,0	88,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang gällande el, uppvärmning och VA.

Nollor (0) i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	446 423	5 760 696	8 786 751	896 776	15 890 646
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 613 750	-2 613 750		0
lanspråktagen yttre underhållsfond		-1 258 418	1 258 418		0
Disposition av föregående års resultat:			896 776	-896 776	0
Årets resultat				534 356	534 356
Belopp vid årets utgång	446 423	7 116 028	8 328 195	534 356	16 425 002

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	8 328 194
Årets resultat	534 356
	8 862 550

Behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll*	2 091 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 057 621
i ny räkning överföres	7 829 171
	8 862 550

*Avsättningen till fonden för yttre underhåll följer de nya stadgarna som registrerades hos Bolagsverket 2023-06-29 och baseras på den 50-åriga underhållsplanen som upprättades under februari 2024. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 997 531	6 583 450
Övriga rörelseintäkter		171 596	70 292
Summa rörelseintäkter		7 169 127	6 653 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 907 081	-2 574 365
Reparationer och underhåll		-1 229 005	-1 486 866
Övriga externa kostnader		-446 875	-589 916
Personalkostnader	4	-190 190	-174 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 932	-53 932
Summa rörelsekostnader		-4 827 083	-4 880 036
Rörelseresultat		2 342 044	1 773 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 704	13 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 824 392	-890 002
Summa finansiella poster		-1 807 688	-876 930
Resultat efter finansiella poster		534 356	896 776
Årets resultat		534 356	896 776

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	54 173 088	54 211 915
Till-/ombyggnationer, renoveringar	6	196 360	211 465
Pågående till-/ombyggnationer, renoveringar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 369 448	54 423 380

Summa anläggningstillgångar

54 369 448

54 423 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		37 092	1 588
Övriga fordringar		61 190	94 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 372	64 720
Summa kortfristiga fordringar		151 654	160 687

Kassa och bank

Kassa och bank		3 259 836	3 148 592
Summa kassa och bank		3 259 836	3 148 592

Summa omsättningstillgångar

3 411 490

3 309 279

SUMMA TILLGÅNGAR

57 780 938

57 732 659

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		446 423	446 423
Fond för yttre underhåll		7 116 030	5 760 698
Summa bundet eget kapital		7 562 453	6 207 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 328 194	8 786 750
Årets resultat		534 356	896 776
Summa fritt eget kapital		8 862 550	9 683 526
Summa eget kapital		16 425 003	15 890 647
Avsättningar			
Övriga avsättningar		56 661	56 661
Summa avsättningar		56 661	56 661
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	12 236 500	26 824 000
Summa långfristiga skulder		12 236 500	26 824 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	27 590 000	13 502 500
Leverantörsskulder		394 503	464 694
Skatteskulder		174 853	143 120
Övriga skulder		19 148	4 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		884 270	847 018
Summa kortfristiga skulder		29 062 774	14 961 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 780 938	57 732 659

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	10		
Resultat efter finansiella poster		534 356	896 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		53 932	53 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		588 288	950 708
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-35 504	-1 588
Förändring av kortfristiga fordringar		75 994	-81 416
Förändring av leverantörsskulder		-70 191	296 310
Förändring av kortfristiga skulder		52 657	-43 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		611 244	1 120 236
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar (2023 = avdragen retroak. ing moms laddstolpar)		0	10 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	10 640
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amorterade lån netto		-500 000	-941 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-941 500
Årets kassaflöde		111 244	189 376
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 148 592	2 959 215
Likvida medel vid årets slut		3 259 836	3 148 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Byggnader och Mark

Avskrivning av byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Ursprungligt anskaffningsvärde för byggnaderna är helt avskrivet. Avskrivningarna baseras på renovering av fasaden som utfördes 2006.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beräknas till minst 0,2% av fastighetens anskaffningsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

De delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader/Fasader	28,5 år
Laddstolpar	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 317 292	6 012 391
Hyror lokaler/förråd	190 900	115 021
Hyror parkering	288 000	258 852
Vidarefakturerad elkostnad	74 718	0
Vatten-/värmeförbrukning Affärshuset	61 596	99 294
Övriga intäkter	65 025	97 892
	6 997 531	6 583 450

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning Affärshuset	89 281	68 704
El, föreningen	69 922	99 621
Vatten och avlopp Affärshuset	97 603	20 326
Sophämtning/renhållning	383 299	271 382
Kabel-TV/Bredband	145 345	142 152
Fastighetsskötsel	43 327	31 034
Snöröjning och sandning	211 250	165 000
Trädgårdsskötsel	306 392	287 984
Städning	14 900	28 257
Fastighetsförsäkringar	244 600	187 650
Fastighetsavgift bostad	1 259 185	1 227 720
Besiktningar	1 346	43 033
Övriga reparationer	14 031	0
Serviceavtal	24 768	1 503
Arvode teknisk förvaltning	1 832	0
	2 907 081	2 574 366

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Fora försäkring	-3 992	-1 899
Styrelsearvode	151 367	136 800
Sociala kostnader styrelsearvode	42 815	40 056
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	190 190	174 957

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 818 282	63 818 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 818 282	63 818 282
Ingående avskrivningar	-9 606 367	-9 567 540
Årets avskrivningar	-38 827	-38 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 645 194	-9 606 367
Utgående redovisat värde	54 173 088	54 211 915
Taxeringsvärden byggnader	106 690 000	106 690 000
Taxeringsvärden mark	205 332 000	163 930 000
	312 022 000	270 620 000
Bokfört värde byggnader	336 713	375 540
Bokfört värde mark	53 836 375	53 836 375
	54 173 088	54 211 915

Not 6 Till-/ombyggnationer, renoveringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 570	0
Aktivering projekt laddstolpar	0	226 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 570	226 570
Ingående avskrivningar	-15 105	0
Årets avskrivningar	-15 105	-15 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 210	-15 105
Utgående redovisat värde	196 360	211 465

Not 7 Pågående till-/ombyggnationer, renoveringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	237 210
Avdragen retroak. ing moms laddstolpar	0	-10 640
Aktivering färdigställt projekt	0	-226 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,67	2026-11-18	12 236 500	12 736 500
Nordea	4,76	2025-03-18	12 660 000	12 660 000
Nordea	4,59	2025-10-20	12 475 000	12 475 000
Nordea	4,76	2025-03-18	2 455 000	2 455 000
			39 826 500	40 326 500

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	766 000
--------------------------------------	---------	---------

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 214 700	56 214 700
	56 214 700	56 214 700

Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	16 704	13 072
Erlagd ränta	2 399 043	971 080
	2 415 747	984 152

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Josephine Slotte
Ordförande

Eric Carlsson

Camilla Olsson

Kamal Gunnarsson

Peter Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Bengt Wallin
Föreningsrevisor

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOSEPHINE SLOTTE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c103b7df5da134[...]0c85b5145704d

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-17 08:25:38 UTC



KAMAL GUNNARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 173eab24537caf[...]91920ea7623ac

IP: 77.218.xxx.xxx

2025-03-17 19:08:12 UTC



Hans Eric Carlsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3c3f64d5372699[...]68f20ea006eaa

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-03-17 19:08:37 UTC



CAMILLA OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f133c6e655baf0[...]31d0a2474be44

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-03-17 20:25:21 UTC



PETER STRAND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0ef744a2a49253[...]88a16bce3fccb

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-03-18 15:44:40 UTC



Bengt Agaton Wallin

Intern Revisor

Serienummer: 00e75b39e29102[...]98af6e47243c0

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-18 17:27:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SEBASTIAN JOHAN LENNEVI

Extern Revisor

Serienummer: ba51ac688702dd[...]7156e98c562ba

IP: 185.176.xxx.xxx

2025-03-18 20:25:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsberg nr 1, org.nr. 714800-0255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsberg nr 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Edsberg nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 per det datum som framgår av våra digitala signaturer

WeAudit Sweden AB

Digital signatur

.....

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Digital signatur

.....

Bengt Wallin
Av föreningen vald revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 86376725-c301-43cc-82a4-bc7d0c343f79

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse BRF Edsberg nr1 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-18 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-18**.

Sebastian Lennevi

sebastian.lennevi@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "SEBASTIAN
JOHAN LENNEVI"

Signerat: 2025-03-18

Wallin, Bengt Agaton

bengtawallin52@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Bengt Agaton
Wallin"

Signerat: 2025-03-18

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.