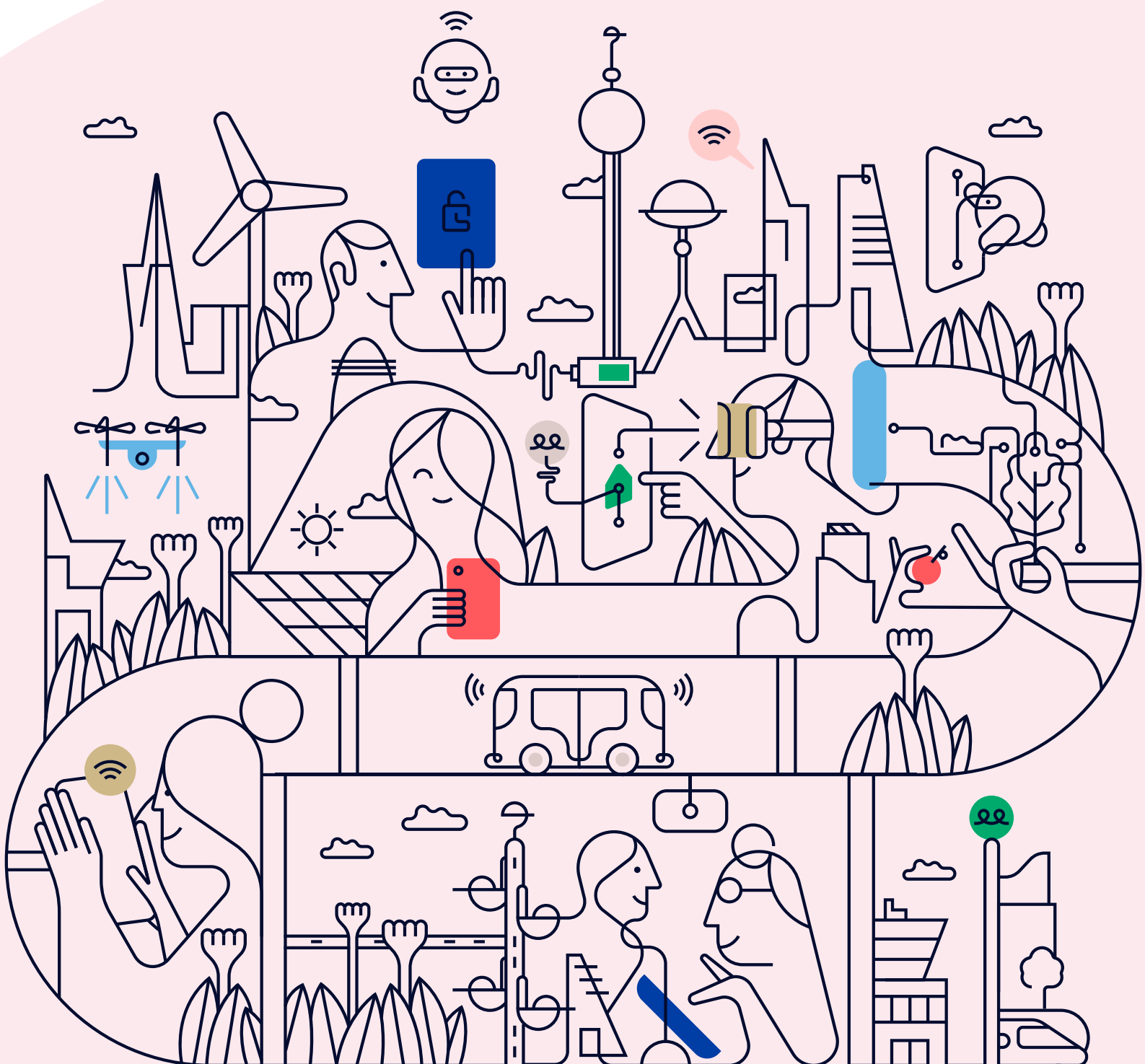




Välkommen till årsredovisningen för Brf Edsvikshöjden i Sollentuna

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träbjälken 9	2021	Sollentuna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 3 866 kvm och 1 bostadsrättslokal om 60 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bitte Bohlin	Ordförande
Håkan Lennart Bäverstrand	Styrelseledamot
Per Olof Malmquist	Styrelseledamot
Rami Achkoudir	Styrelseledamot
Roger Magnus Thunholm	Styrelseledamot
Josefine Wendelius	Suppleant
Petra Medin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Bitte Bohlin, Håkan Bäverstrand, Per Malmquist

Revisorer

Peter Svensson Revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-08. Ändring av stadgarna avseende andrahandsuthyrning. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året beslöts att den verkliga förbrukningen av elkostnader ska debiteras. I samband med detta återbetalades ca 470 000 kronor avseende för stora preliminära debiteringar.

En översyn av föreningens driftsavtal medför lägre kostnader för föreningen 2025.

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

Förändringar i avtal

Huvudentreprenören Gärhovs Bygg försattes i konkurs under verksamhetsåret. Effekterna av detta hanteras i samarbete med projektets försäkringsbolag Nordic Guarantee.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 919 865	3 354 975	398 325
Resultat efter fin. poster	-1 308 177	482 851	132 628
Soliditet (%)	79	78	66
Yttre fond	270 000	135 000	-
Taxeringsvärde	145 007 000	145 007 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	770	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	69	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 966	15 119	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 738	14 888	-
Sparande per kvm totalyta, kr	137	201	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	44	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	169	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	3,96	-
Räntekänslighet (%)	17,01	19,76	-

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 belänad 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 el (totalt 131 234 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat förklaras till största delen av de höga avskrivningskostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	219 175 000	-	-	219 175 000
Fond, yttre underhåll	135 000	-	135 000	270 000
Balanserat resultat	-2 372	482 851	-135 000	345 479
Årets resultat	482 851	-482 851	-1 308 177	-1 308 177
Eget kapital	219 790 479	0	-1 308 177	218 482 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	480 479
Årets resultat	-1 308 177
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 000
Totalt	-962 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-962 698

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	3 919 865	3 354 975
Övriga rörelseintäkter	3	766 846	975 238
Summa rörelseintäkter		4 686 711	4 330 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 482 487	-938 460
Övriga externa kostnader	8	-227 085	-286 469
Personalkostnader	9	-16 531	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 846 416	-307 737
Summa rörelsekostnader		-3 572 520	-1 532 666
RÖRELSERESULTAT		1 114 191	2 797 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 538	2 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 462 906	-2 317 076
Summa finansiella poster		-2 422 368	-2 314 697
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 308 177	482 851
ÅRETS RESULTAT		-1 308 177	482 851

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	273 127 509	274 873 929
Markanläggningar	12	2 383 338	2 483 334
Summa materiella anläggningstillgångar		275 510 847	277 357 263
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 510 847	277 357 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 126	379 168
Övriga fordringar	13	361 632	372 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 260	34 250
Summa kortfristiga fordringar		423 017	786 166
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 954 296	2 019 287
Summa kassa och bank		1 954 296	2 019 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 377 313	2 805 453
SUMMA TILLGÅNGAR		277 888 160	280 162 716

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 175 000	219 175 000
Fond för yttre underhåll		270 000	135 000
Summa bundet eget kapital		219 445 000	219 310 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		345 479	-2 372
Årets resultat		-1 308 177	482 851
Summa ansamlad förlust		-962 699	480 479
SUMMA EGET KAPITAL		218 482 301	219 790 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 635 268	29 224 164
Summa långfristiga skulder		28 635 268	29 224 164
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 224 164	29 224 164
Leverantörsskulder		47 430	104 699
Skatteskulder		20 140	36 220
Övriga kortfristiga skulder		207 727	408 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 271 130	1 374 625
Summa kortfristiga skulder		30 770 591	31 148 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 888 160	280 162 716

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 114 191	2 797 548
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 846 416	307 737
	2 960 607	3 105 285
Erhållen ränta	40 538	2 379
Erlagd ränta	-2 484 250	-2 317 076
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 895	790 587
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	342 699	5 899 876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-356 139	-110 862 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 455	-104 172 209
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-14 183 826
Avyttring av finansiella tillgångar	0	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-13 683 826
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 000 000
Upptagna lån	0	58 816 388
Amortering av lån	-588 896	-368 060
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-588 896	61 448 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	-85 441	-56 407 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 387 522	58 795 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 302 081	2 387 522

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Edsvikshöjden i Sollentuna 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, el, 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	1 - 3,33 %
Markanläggningar	4 %

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	3 165 888	2 672 635
Årsavgifter lokaler	40 944	6 597
Hysesintäkter garage	203 600	108 000
Hysesintäkter p-plats	111 150	210 902
El	236 374	339 381
El, moms	129 494	0
Elintäkter laddstolpe	0	6 390
Elintäkter laddstolpe moms	13 071	0
Påminnelseavgift	1 560	780
Dröjsmålsränta	63	0
Pantsättningsavgift	4 011	3 150
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	8 980	2 190
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	2 324
Öres- och kronutjämning	-10	-0
Summa	3 919 865	3 354 975

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	762 145	975 238
Återbäring försäkringsbolag	4 701	0
Summa	766 846	975 238

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	129 878	22 835
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 963	7 200
Fastighetsskötsel gård enl avtal	79 888	0
Städning enligt avtal	83 227	39 594
Städning utöver avtal	0	6 720
Hissbesiktning	6 450	0
Myndighetstillsyn	8 635	0
Gårdkostnader	5 414	0
Gemensamma utrymmen	1 384	0
Garage/parkering	1 000	2 000
Snöröjning/sandning	78 216	68 500
Förbrukningsmaterial	7 001	0
Summa	429 055	146 849

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	219	0
Försäkringsärende	3 500	0
Dörrar och lås/porttele	13 221	0
VVS	0	1 181
Ventilation	0	8 797
Elinstallationer	4 850	0
Hissar	7 732	0
Garage/parkering	9 375	0
Summa	38 897	9 978

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	282 860	355 005
Uppvärmning	328 466	171 642
Vatten	266 222	137 071
Sophämtning/renhållning	73 412	32 037
Summa	950 960	695 755

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 112	64 129
Bredband	16 393	11 679
Fastighetsskatt	10 070	10 070
Summa	63 575	85 878

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 057	986
Tele- och datakommunikation	249	0
Juridiska åtgärder	23 125	0
Inkassokostnader	10 140	1 059
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	20 000
Styrelseomkostnader	11 359	0
Fritids och trivselkostnader	236	0
Föreningskostnader	19 068	0
Förvaltningsarvode enl avtal	90 193	157 292
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	8 600	3 940
Övriga förvaltningsarvoden	0	61 485
Administration	17 120	13 702
Konsultkostnader	3 908	26 167
Summa	227 085	286 469

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	15 000	0
Arbetsgivaravgifter	1 531	0
Summa	16 531	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 461 505	2 317 076
Dröjsmålsränta	460	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	941	0
Summa	2 462 906	2 317 076

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	275 165 000	114 660 000
Årets inköp	0	160 505 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	275 165 000	275 165 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-291 071	0
Årets avskrivning	-1 746 420	-291 071
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 037 491	-291 071
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	273 127 509	274 873 929
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>152 665 000</i>	<i>152 665 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 892 000	117 892 000
Taxeringsvärde mark	27 115 000	27 115 000
Summa	145 007 000	145 007 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 500 000	0
Årets inköp	0	2 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 666	0
Årets avskrivning	-99 996	-16 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 662	-16 666
Utgående restvärde enligt plan	2 383 338	2 483 334

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 846	4 513
Transaktionskonto	343 762	368 235
Borgo räntekonto	4 023	0
Summa	361 632	372 748

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	34 250
Förutbet försäkr premier	18 561	0
Förutbet bredband	4 699	0
Summa	23 260	34 250

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-03-18	4,33 %	28 929 716	29 224 164
Nordea	2025-03-18	2,96 %	28 929 716	29 224 164
Summa			57 859 432	58 448 328
Varav kortfristig del			29 224 164	29 224 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 914 952 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	290	4 629
Uppl kostn el	36 763	45 348
Uppl kostnad Värme	44 232	68 893
Uppl kostnad Extern revisor	22 500	20 000
Uppl kostn räntor	85 540	106 884
Uppl kostn vatten	19 289	11 857
Uppl kostnad Sophämtning	7 050	0
Förutbet hyror/avgifter	295 466	357 014
Övriga uppl kostn och förutb int	760 000	760 000
Summa	1 271 130	1 374 625

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 890 000	58 890 000

NOT 18, 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.

Bitte Bohlin
Ordförande

Håkan Lennart Bäverstrand
Styrelseledamot

Per Olof Malmquist
Styrelseledamot

Rami Achkoudir
Styrelseledamot

Roger Magnus Thunholm
Styrelseledamot

Josefine Wendelius
Suppleant, ersätter ordinarie ledamot

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

Peter Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 16:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 17:47

DOCUMENT ID:

SkX1c7dZCyl

ENVELOPE ID:

HJxk5QOWCye-SkX1c7dZCyl

DOCUMENT NAME:

Brf Edsvikshöjden i Sollentuna, 769638-1263 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Olof Malmquist pelle@malmquist.st	Signed Authenticated	07.04.2025 18:12 07.04.2025 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
2. RAMI ACHKOUDIR rami.achkoudir@live.se	Signed Authenticated	07.04.2025 19:09 07.04.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.219.123
3. JOSEFINE WENDELIUS josefine.wendelius@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 22:43 07.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.210
4. BITTE BOHLIN bitte_bohlin@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 12:02 09.04.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.117.49
5. Håkan Lennart Bäverstrand hbaverstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 08:58 10.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 82.3.55.74
6. ROGER MAGNUS THUNHOLM roger.thunholm@ecoguard.se	Signed Authenticated	10.04.2025 09:04 07.04.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.143.6
7. Peter Svensson peter.svensson@finnhammars.se	Signed Authenticated	15.04.2025 16:53 15.04.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.134.178

* 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 **Brf Edsvikshöjden i Sollentuna**
Org.nr. 769638-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edsvikshöjden i Sollentuna för år 2024-01-01— 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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

uppträda 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 jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Edsvikhöjden i Sollentuna för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Peter Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 16:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 17:47

DOCUMENT ID:

Bk-19XOWA1e

ENVELOPE ID:

Syy5md-CJe-Bk-19XOWA1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Edsvikshöjden i Sollentuna 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Svensson	 Signed	15.04.2025 16:49	eID	Swedish BankID
peter.svensson@finnhammars.se	Authenticated	15.04.2025 16:48	Low	IP: 83.226.134.178

* 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