



VÄNER
FÖRVALTNING



2024

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsgatans park
769639-6246



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Edsgatan 2:34 består av 15 bostadslägenheter i 5 huskroppar i form av radhus. Total bostadsyta är ca. 1 980 m² enligt ekonomisk plan. Föreningen har även 30 st p-platser varav 15 st i carport med tillhörande laddstolpe. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är 85 040 000 kr enligt ekonomisk plan, detta finansieras med 59 300 000 kr i insatser och 25 740 000 kr med lån. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande

15 st 5 rok á 132 m².

Den totala bostadsytan är 1 980 m²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2021-2023. Värdeår 2023.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt underhållsplan. Första året skall avsättning göras enligt ekonomisk plan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig till och med 2034.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Ulf Nordqvist	Ledamot	Ordförande
David Bohn Stoltz	Ledamot	
Joakim Colling	Ledamot	
Lars-Erik Olsson	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Peter Barthelson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-02-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Bredablick

Snöröjning

Karlstad Stadsnät

Fiber

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar. Under året har två överlåtelser skett. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 är föreningen första år som samtliga av föreningens bostadsrätter är tillträdna. I övrigt har styrelsen inget av väsentlig art att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör ett redovisningsmässigt underskott vilket främst beror på höga avskrivningar. Kassaflödet i föreningen är dock positivt. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet även fortsättningsvis kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering. Eftersom föreningens byggnad är såpass ny räknar inte styrelsen med några större underhåll den närmaste tioårsperioden.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade för 2024. Genomsnittlig årsavgift efter höjningen är ca. 836:- per m². För 2025 finns ingen avgiftshöjning planerad.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (11 mån)
Nettoomsättning	1 731	643	0	0
Resultat efter finansiella poster	-817	-203	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	319	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,7	98,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 859	12 989	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 859	12 989	0	0
Räntekänslighet (%)	15,4	40,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	64	67	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	-8	0	0
Balansomslutning	84 084	85 119	71 158	18 222
Soliditet (%)	69,3	69,4	23,3	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 300 000	0	0	0	-202 578	59 097 422
Disposition av föregående års resultat:				-202 578	202 578	0
Reservering till fond för yttre underhåll			59 400	-59 400		0
Årets resultat					-816 651	-816 651
Belopp vid årets utgång	59 300 000	0	59 400	-261 978	-816 651	58 280 771

Totala insatser uppgår till 59 300 000 enligt ekonomisk plan.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-261 978
årets resultat	-816 651
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 078 629

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering fond för yttre underhåll	98 500
i ny räkning överföres	-1 177 129
Att balansera i ny räkning	-1 078 629

Föreningens resultat och ställning

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	1 731 167	643 304
Övriga rörelseintäkter		39 107	-1
Summa rörelseintäkter		1 770 274	643 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-233 691	-238 349
Övriga externa kostnader	4	-56 408	-61 844
Avskrivningar	5	-1 116 728	-186 121
Summa rörelsekostnader		-1 406 827	-486 314
Rörelseresultat		363 447	156 989
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiefbolag	6	-30 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 150 098	-359 567
Summa finansiella poster		-1 180 098	-359 567
Resultat efter finansiella poster		-816 651	-202 578
Årets resultat		-816 651	-202 578

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	83 737 152	84 853 880
Pågående nyanläggning	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 737 152	84 853 880
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiefbolag	6	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		83 737 152	84 903 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	170 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 452	43 332
Summa kortfristiga fordringar		70 452	213 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		276 742	1 629
Summa kassa och bank		276 742	1 629
Summa omsättningstillgångar		347 194	215 170
SUMMA TILLGÅNGAR		84 084 346	85 119 050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 300 000	59 300 000
Fond för yttre underhåll		59 400	0
Summa bundet eget kapital		59 359 400	59 300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-261 978	0
Årets resultat		-816 651	-202 578
Summa fritt eget kapital		-1 078 629	-202 578
Summa eget kapital		58 280 771	59 097 422
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 203 750	25 461 150
Summa långfristiga skulder		25 203 750	25 461 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	257 400	257 400
Leverantörsskulder		3 974	37 496
Skatteskulder		137 937	0
Övriga skulder	9	40 461	205 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 053	59 745
Summa kortfristiga skulder		599 825	560 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 084 346	85 119 050

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-816 651	-202 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 146 728	186 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	330 077	-16 457
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	228 240	-147 373
Förändring av leverantörsskulder	-33 522	-323 298
Förändring av kortfristiga skulder	-12 283	-24 122 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 512	-24 609 968
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-15 392 735
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	20 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 000	-15 392 735
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	42 750 000
Byggnadskreditiv	0	-29 911 215
Upptagna lån	0	25 740 000
Amortering av lån	-257 400	-21 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 400	38 557 335
Årets kassaflöde	275 112	-1 445 368
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 629	1 446 997
Likvida medel vid årets slut	276 741	1 629

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Karlstad Edsgatan 2:34 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Nya Orrholmsbolaget 2 AB, 559187-8151, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 6 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 656 000	630 687
Vattendebitering	75 168	12 617
Summa	1 731 168	643 304

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	70 297	86 002
Vatten och avlopp	56 904	46 479
Sophämtning (renhållning)	31 258	24 864
Snöröjning & sandning	23 351	47 660
Fastighetsförsäkring	39 836	26 022
Fiber- stadsnät	5 700	5 938
Diverse övr kostnader	6 345	1 383
Summa	233 691	238 348

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	22 562	21 312
Förvaltningskostnader	23 724	6 835
Övrig administration	10 122	33 697
Summa	56 408	61 844

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	85 040 000	0
Omklassificeringar	0	85 040 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 040 000	85 040 000
Ingående avskrivningar	-186 121	0
Årets avskrivningar	-1 116 728	-186 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 302 849	-186 121
Utgående redovisat värde	83 737 151	84 853 879
Taxeringsvärde Edsgatan 2:34		
Taxeringsvärden byggnader	21 660 000	11 445 000
Taxeringsvärden mark	5 310 000	2 340 000
Summa	26 970 000	13 785 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	77 737 151	78 853 879
Bokfört värde mark	6 000 000	6 000 000
Summa	83 737 151	84 853 879

Not 6 Andelar i aktiebolag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Årets nedskrivningar	-30 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-30 000	0
Försäljningar	-20 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000	0
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	69 647 265
Årets investeringar	0	15 392 735
Omklassificeringar	0	-85 040 000
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 villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,64	2026-08-25	128 700	12 730 575
Swedbank Hypotek AB	4,34	2028-08-25	128 700	12 730 575
			257 400	25 461 150
Kortfristig del av långfristig skuld				-257 400
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				25 203 750

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 257 400 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 24 174 000 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Projektskuld	40 461	200 000
Summa	40 461	200 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 740 000	25 740 000
Summa	25 740 000	25 740 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ulf Nordqvist
Ordförande

Lars-Erik Olsson
Ledamot

David Bohn Stoltz
Ledamot

Joakim Colling
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2025



Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park för
20240101-20241231.pdf
(354557 byte)
SHA-512: 908c8609d7808a6c33e337bf0f1173e0f4a6e
ae2e2ef403b78e7ac43231e715149e52def3cbc3283223
dfc6af85e54b58e472ba8642245a429b8a817ea1591a7

Underskrifter

2025-04-03 11:09:06 (CET)



David Bohn Stoltz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 11:56:15 (CET)



Joakim Johannes Alexander Colling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 09:24:36 (CET)



Lars-Erik Gunnar Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 10:19:49 (CET)



Ulf Nordqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 16:53:59 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ad9f0d75e5269a5fc5a580d06bf21529d216f7a864af7f87c7ff914a8e20dddbd43d2b9d8530c0cb0fced17a6b35d3410d74a33a8c5c7e915331adf2bc21d754



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park

Org.nr 769639-6246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 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 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

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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 Edsgatans Park för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion bc7da6e2-047d-4d47-92fa-0ccdd73ebe0b

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

Information om signering

Signering initierades 2025-04-15 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-15**.

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"*

Signerat: 2025-04-15

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.