

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsberg nr 1

714800-0255

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsberg nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter Eden1, Eskadern 1, Episteln 1, Emblemet 4, Eddan 1, Elden 1, Eldstaden 5 och Expediten 1.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningens fastigheter består av 30 st bostadshus, 1 st lägenhetshus (affärshuset) och 5 garagebyggnader. På upplåten kommunal mark har föreningen ett redskapsförråd.

Bostadshusen omfattar:

44 st radhuslägenheter om 4 rum och kök
87 st radhuslägenheter om 3 rum och kök

Affärshuset omfattar:

2 lägenheter om 4 rum och kök
2 lägenheter om 3 rum och kök
1 lägenhet om 2 rum och kök
2 lägenheter om 1 rum och kök.
2 st varmgarage
2 st hobbylokaler

Föreningen innehar även 40 kallgarage, 58 källarförråd samt 7 förråd i affärshuset.

Den totala boytan är 11 776,5 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattas även av en tilläggsförsäkring för Bostadsrättsinnehavaren (bostadsrättstillägg).

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agneta Sjöstedt	Ordförande
Eric Carlsson	Ledamot
Hélène Sommerfelt	Ledamot
Helge Gjerstad	Ledamot
Peter Strand	Ledamot
Sonny Mattsson	Ledamot
Andreas Monfors	Suppleant
Thomas Söder	Suppleant
Lars Johansson	Suppleant
Malin Wallin	Suppleant

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 128 200 kr exkl sociala avgifter.

Revisorer

WeAudit Sweden AB med huvudansvarig revisor Sebastian Lennevi.

Bengt Wallin av föreningen vald lekmannarevisor.

Bo Abrahamsson av föreningen vald lekmannarevisor, suppleant.

Valberedning

Kenth Karlsson

Lars Siljedahl

Vicevärd/fastighetsskötare

Mikael Ericson

Medlemsinformation

Föreningen består av 138 bostadsrätter och hade vid årets slut 216 medlemmar, varav 138 st röstberättigade.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Antal anställda

Föreningen har en anställd fastighetsskötare/ vice värd.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. genomsnittlig avgift är 557 kr / m².

Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 8437 kr per hus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

För bostadslägenheter 1444 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Tillbyggnader

Även om byggnadslov beviljats av kommunen är det bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare, som har beviljanderätten till att tillåta bygget. Under året har 2 st tillbyggnadsärenden beviljats och fått bygglov. I samband med att kommunen har infört digitala kartor har det visat sig att en del av våra fastigheter befinner sig på prickad mark. Kommunen kan därmed i detaljplan begränsa var det får byggas och vad som får byggas. En arbetsgrupp tillsattes och styrelsen begärde att den gamla befintliga detaljplanen från 50-talet skall revideras. Arbetet med den reviderade detaljplanen är nu avslutad och de nya detaljplanerna är godkända och har vunnit laga kraft.

Fastighetsgruppen

Relingen av de sista återstående bostadsrätterna blev klara under januari 2020, därmed har samtliga bostadsrätter i föreningen blivit åtgärdade.

Ny elservis är framdragen till 20 st bostadsrätter på Rudbecks väg 8-22 och 17-39. Gränden vid Rudbecks väg 33-39 har vid samma tillfälle breddats för att skapa ytterligare parkeringsplatser i föreningen.

Vi har under året haft två försäkringsärenden. Båda har varit vattenskador .Syn av träfasader på föreningens fastigheter har utförts inför upphandling av målning. Ett antal kärvande fönster och sprickor i fasadtegel har åtgärdats under året.

Trafik och Trädgårdsgruppen

Tidigare avtal med Ronnie Sundberg, RS-Working, avseende journalsnöröjning och fastighetsskötsel har löpt vidare under 2020. Företaget har även tagit hjälp av A.S. Mark & Trädgårds AB vid behov.

Häckarna utmed Rudbecks väg har klipps ned och innovativa arter har rensats bort under 2020.

Slyröjning samt återplantering av nya häckplantor har utförts.

För att förbättra sikten vid våra utfarter från gränderna utmed Rudbecks väg, ska häckarna inte överstiga en max höjd på 80 cm.

Trädgårdsavfall har transporterats bort av M.K. Trädgård AB vid flera tillfällen. Risdepån har tömts under året.

Den årliga vårstädningen skedde 25-26 april och en höststädning 10-11 oktober. Vid båda tillfällena har container hyrts in för bortforsling av grovsopor, elsopor och ljuskällor.

Föreningen har anlitat, Inne & ute, gällande beskärning av träd och växtlighet. Ett arbete tillsammans med Inne & Ute har påbörjats gällande beskärning och återskapande av träden i gränderna.

Avtalet har förlängts med Aimo- Park gällande övervakning av P-platsen längst Rudbecks väg samt utökats med övervakning av garageplatserna.

En manual för vårt område är nu framtagen, förhoppningsvis ger den svar på frågor rörande såväl ute som inomhusmiljö.

IT-Gruppen

Under året har en ny dator köps in till ekonomigruppen. Föreningens ekonomisystem har uppdaterats för att förenkla hanteringen av avgifter och bokföring.

Arbetet fortsätter med att digitalisera föreningens administration.

P.g.a den pågående pandemin har IT-gruppen utrustat expeditionen för att digitala möten skall kunna hållas.

Personalgruppen

Iréne Kindblom har sedan årsskiftet ersatt Ann-Kristiné Sellerud som föreningens ekonomiansvarig tillsammans med ekonomigruppen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 554	6 184	6 180	6 177
Resultat efter finansiella poster	757	-1 714	-128	1 132
Årsavgift per m2 bostadstyta	557	557	557	557
Soliditet (%)	23,3	22,2	24,3	23,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 423	11 466 822	2 324 043	-1 713 996	12 523 292
Disposition enligt årsstämma			-1 713 996	1 713 996	0
Reservering till yttre underhåll		100 000	-100 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-3 842 277	3 842 277		0
Årets resultat				757 446	757 446
Belopp vid årets utgång	446 423	7 724 545	4 352 324	757 446	13 280 738

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 352 324
årets vinst	757 446
	5 109 770

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	372 471
i ny räkning överföres	4 737 299
	5 109 770

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		6 554 488	6 183 757
Övriga rörelseintäkter		63 881	3 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 618 369	6 187 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-4 290 993	-6 437 250
Övriga externa kostnader		-306 000	-295 483
Personalkostnader	2	-824 828	-740 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 827	-38 827
Summa rörelsekostnader		-5 460 648	-7 512 468
Rörelseresultat		1 157 721	-1 325 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 489	7 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 764	-395 993
Summa finansiella poster		-400 275	-388 547
Resultat efter finansiella poster		757 446	-1 713 996
Resultat före skatt		757 446	-1 713 996
Årets resultat		757 446	-1 713 996

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	54 328 396	54 367 223
Summa materiella anläggningstillgångar		54 328 396	54 367 223
Summa anläggningstillgångar		54 328 396	54 367 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	18 018
Summa kortfristiga fordringar		20	18 018
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 594 481	2 058 472
Summa kassa och bank		2 594 481	2 058 472
Summa omsättningstillgångar		2 594 501	2 076 490
SUMMA TILLGÅNGAR		56 922 897	56 443 713

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		446 423	446 423
Fond för yttre underhåll		7 724 546	11 466 822
Summa bundet eget kapital		8 170 969	11 913 245
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 352 324	2 324 043
Årets resultat		757 446	-1 713 996
Summa fritt eget kapital		5 109 770	610 047
Summa eget kapital		13 280 739	12 523 292
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 500 000	41 264 000
Summa långfristiga skulder		41 500 000	41 264 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	764 000	998 000
Leverantörsskulder		307 832	459 642
Skatteskulder		82 964	113 440
Övriga skulder		184 672	526 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		802 690	558 636
Summa kortfristiga skulder		2 142 158	2 656 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 922 897	56 443 713

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.

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, Fasader 28,5 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 818 282	63 818 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 818 282	63 818 282
Ingående avskrivningar	-9 451 059	-9 412 232
Årets avskrivningar	-38 827	-38 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 489 886	-9 451 059
Utgående redovisat värde	54 328 396	54 367 223
Taxeringsvärden byggnader	81 677 000	81 677 000
Taxeringsvärden mark	115 552 000	115 552 000
	197 229 000	197 229 000
Bokfört värde byggnader	492 021	530 848
Bokfört värde mark	53 836 375	53 836 375
	54 328 396	54 367 223

Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning senast fem år efter balansdagen	3 820 000	3 820 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	37 680 000	37 442 000
Kortfristiga skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	764 000	998 000
	42 264 000	42 260 000

Not 5 Eventualförpliktelser


	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	7 426	7 369
	7 426	7 369

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	56 214 700	56 214 700
	56 214 700	56 214 700

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.


Sollentuna 28/4 2021


Agneta Sjöstedt
Ordförande


Hélène Sommerfelt


Eric Carlsson


Helge Gjerstad



Peter Strand


Sonny Mattsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/15 2021

WeAudit Sweden AB


Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor


Bent Wallin
Föreningsrevisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2021

WeAudit Sweden AB



Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Bengt Wallin
Av föreningen vald revisor