

# Årsredovisning

för

## Brf Eda 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Eda 1 registrerades 2013-03-22. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:79 med gatuadressen Centralvägen 38 och Klyvargatan 13 i Knivsta kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2013 och stod klara för inflytt under perioden maj till och med augusti 2014. Byggnaderna består av fyra flerbostadshus som är parvis sammanbyggda med trapphus och hiss.

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och kök	124 st	3 968
Total bostadsarea uppgår till		3 968
Total tomtarea uppgår till		4 021
Total lokalarea uppgår till		209

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

#### Styrelsen

Spännar Mats Eriksson	Ledamot
Per Nordlund	Ledamot
Christopher Stedt	Ledamot
Matilda Mäkelä Olofsson	Ledamot
Jonas Qvarnström	Ledamot
Liiselott Strand	Ledamot, avgått under året
Marco Knecht	Suppleant
Oliver Åfeldt	Suppleant

#### Revisor

Ludwig Holmgren	BDO Mälardalen AB
BDO Mälardalen AB	Revisorssuppleant

C.S

*Handwritten signatures and initials:*  
pw, J...  
l... f...  
na

## Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

## Avtal

Fastighetsskötsel och jour	Riksbyggen ek.förening
Störningsjour	Securitas
Lokalvård	Riksbyggen ek.förening, till april
	Nya Norrskensgupp AB, från maj 2019
	BB Gruppen i Uppsala
Nyckelhantering	Vattenfall
Elnät	Bodens Energi AB
Elleverantör	Vattenfall
Fjärrvärme	Mediator AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Com Hem AB
Kabel-TV och bredband	SUEZ Recycling AB och Knivsta kommun
Renhållning	If Skadeförsäkring AB
Försäkring	Roslagsvatten AB
Vatten och avlopp	Uppsala Hiss & El AB
Hissar	

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 16 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 18 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150 st (föregående år 148 st).

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016	2015
Värme (MWh)	571	585	577	582	532
El (kWh)	332 791	342 843	350 155	346 423	335 939

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 615 623 kr, varav reparationer 342 550 kr. De största åtgärden under året har varit:

Ramböll, besiktning	67 484 kr
Riksbyggen ek.förening, upprättande av underhållsplan	52 233 kr

## Verksamheten under året

En stor del av styrelsens arbete under 2019 har kretsat kring de garantiåtgärder som påbörjades under föregående år, samt kring den garantibesiktning som genomfördes i oktober. Den garantiåtgärd som inneburit att en väggsektion bytts ut i samtliga badrum, och som påbörjades under 2018, har slutförts under året. Åtgärder av andra fel som påtalades vid garantibesiktningen har påbörjats och beräknas vara klara innan sommaren 2020.

Som en del i det större struktureringsarbete som inleddes under 2018 utökades föreningens samarbete med Riksbyggen till att, förutom fastighetsskötsel, även omfatta fastighetsförvaltning från och med den 1 januari 2019. För att kompensera för de ökade utgifterna relaterade till detta avtal höjdes årsavgiften med motsvarande 160 kronor per månad till totalt 2 355 kronor per månad från och med den 1 januari 2019. Styrelsen har även gjort en generell översyn av föreningens avtal. Detta har resulterat i att Norrskensgrupp

har tagit över lokalvården från Riksbyggen, och Securitas har tagit över trygghetsjouren från All Bevakning. Styrelsen har påbörjat ett större projekt kring energieffektivisering, med utgångspunkt i den energideklaration som togs fram under 2018. Målsättningen är i ett första skede att hitta potentiella sätt att förbruka mindre energi, och senare att undersöka möjligheter till investering i exempelvis solceller. Föreningen har genomfört en energikartläggning, vilken delvis finansierades genom EU-bidrag. Därutöver har föreningen blivit medlemmar i ett av Energikontoret Mälardalen organiserat nätverk som syftar till kunskaps- och erfarenhetsutbyte bland bostadsrättsföreningar på energiområdet.

Övriga genomförda åtgärder inkluderar framtagande av en underhållsplan, inköp av ett brandsäkert dokumentskåp, byggnation av en förrådsbur för förvaring av föreningens trädgårdsverktyg och andra redskap, en rensning av övergivna cyklar i förråden och cykelställen, installation av ett metallräcke för fastlåsning av cyklar i cykelförrådet och reparation av en tidigare skada på fasaden som skedde i samband med att ett större fordon körde in genom en av infarterna till innergården.

Under året har styrelsens ledamöter deltagit i utbildningar inom följande områden: ordförandeskap, sekreterare, introduktion för nyvalda styrelseledamöter och vattenskador och försäkringar. En representant från styrelsen har även deltagit i Bostadsrättsens dag i Stockholm.

## Avgiftsändringar och hyror

Årsavgifterna höjdes med 160 kr till 2 355 kr per månad och bostadsrätt från och med 1 januari 2019. Hyror för parkeringsplatserna höjs från 400 kr per månad till 575 kr per månad från 1 februari 2020.

## Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 735	4 221	3 968	3 981
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	-1 015	-337	-3
Balansomslutning (tkr)	131 845	132 645	134 046	134 769
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	67,8%	67,8%	67,8%	67,7%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	10 455	10 573	10 671	10 769
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	883	823	709	709
Räntekänslighet *	11,8%	13,8%		

\* Räntebärande skuld per 31.12 x 1 % / redovisade årsavgifter

## Fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av fastigheten Gredelby 7:79 skedde genom att först förvärva Junior Living i Knivsta AB. Därefter flyttades fastigheten över i föreningens ägo och Junior Living i Knivsta AB likviderades. Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 5 478 964 kr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2019 var procentsatsen för denna 21,4 %.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 470 439kr (1,1%) av föreningens ingående skuld 2019.

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas in för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets drifts-, personal och räntekostnader samt amortering enligt plan har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 180 000	470 362	-736 771	-1 014 623
Disposition av 2018 års resultat	0	150 531	-951 435	1 014 623
Uttag enligt stämmobeslut		-213 718		
Årets resultat				-511 028
Belopp vid årets utgång	91 180 000	407 175	-1 688 206	-511 028

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 688 206
Årets resultat	-511 028
	<hr/>
	-2 199 234

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	165 051
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-119 706
Till balanserat resultat överföres	-2 244 579
	<hr/>
	-2 199 234

Styrelsen föreslår att avsättning till fond görs enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Ur yttre reparationsfond föreslår styrelsen att medel motsvarande kostnader för upprättande av underhållsplan 52 222 kr samt kostnader för femårsbesiktning, 67 484 kr, totalt 119 706 kr ianspråk tas.

*Handwritten signatures and initials*

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER				
	2019	Not		2018	
Årsavgifter	3 504 240			3 039 240	
Vattenavgifter	192 501			202 922	
Elavgifter	394 251			340 273	
Kabel TV-avgifter	297 600			297 600	
Hysesintäkter	347 000	4 735 592	1	341 200	4 221 235
<b>Övriga rörelseintäkter</b>					
Övriga intäkter	226 943	226 943	2	63 086	63 086
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>4 962 535</b>			<b>4 284 321</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-2 873 286		3	-2 727 353	
Administrationskostnader	-149 777			-145 416	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-26 170	-3 049 233	4	-15 770	-2 888 539

Personalkostnader		-160 354	5		-92 455
-------------------	--	----------	---	--	---------

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-342 550			-354 246	
Underhåll	-273 073	-615 623		-313 426	-667 672

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-1 197 499	6		-1 197 499
-----------	--	------------	---	--	------------

<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-60 174</b>			<b>-561 844</b>
------------------------	--	----------------	--	--	-----------------

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-450 854	-450 854		-452 779	-452 779

<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-511 028</b>			<b>-1 014 623</b>
--	--	-----------------	--	--	-------------------

<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-511 028</b>			<b>-1 014 623</b>
-----------------------	--	-----------------	--	--	-------------------

*Handwritten signature and initials*

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2019	Not	2018
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	110 961 539	6	112 159 038
Mark	18 157 800	129 119 339	18 157 800
			130 316 838
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Medlemsavgifter/hyror	16 623		8 169
Skattekonto	398		400
Övriga fordringar	0		0
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	417 469	434 490 7	419 094
			427 663
<b>Kassa och bank</b>		2 291 093	1 900 515
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 844 922</b>	<b>132 645 016</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital	73 160 000		73 160 000
Upplåtelseavgifter	18 020 000		18 020 000
Yttre reparationsfond	407 175	91 587 175	470 362
			91 650 362
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat	-1 688 206		-736 771
Årets resultat	-511 028	-2 199 234	-1 014 623
			-1 751 394
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		40 942 298 8	41 456 669
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	541 604		497 672
Leverantörsskulder	243 478		199 793
Skatteskulder	2 563		1 318
Skuld moms	7 130		4 429
Övr. kortfristiga skulder	0		0
Upplupna kostnader	280 579	9	196 067
Förskottsinsbetalda hyror/avg	439 329	1 514 683	390 100
			1 289 379
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>131 844 922</b>	<b>132 645 016</b>

*Par M...  
Lena Johansson*

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 200 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 12 - 25 år.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### NOT NR 1

	Hyresintäkter	
	2019	2018
Hyra lokaler	220 116	215 232
Hyra p-platser	109 400	110 200
Fastighetsskatt lokaler	17 484	15 768
<b>SUMMA</b>	<b>347 000</b>	<b>341 200</b>

### NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2019	2018
Avg. andrahandsupplåtelse	105 075	44 869
Gemensamhetslokal	12 500	10 000
Försäkringsersättning	99 830	6 296
Påminnelseavgift	1 860	1 140
Övriga intäkter	7 678	781
<b>SUMMA</b>	<b>226 943</b>	<b>63 086</b>

**NOT NR 3**

**Driftskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	287 426	207 974
Fastighetsskötsel, extra	198 180	49 992
Besiktningar	4 177	35 344
Städ	138 974	244 073
Hissar	42 987	53 000
Serviceavtal	32 582	40 277
Bevakningskostnader	3 662	0
El	476 221	422 169
Uppvärmning	498 100	512 383
Vatten	358 082	343 191
Sophämtning	193 076	185 966
Försäkringar	90 099	85 079
Kabel TV	321 099	318 850
Förbrukningsinventarier	1 068	17 620
Extern revisor	24 620	19 986
Advokat och rättegångskostnader	74 917	50 665
Övriga fastighetskostnader	128 016	140 784
<b>SUMMA</b>	<b>2 873 286</b>	<b>2 727 353</b>

**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt som årligen belöper på lokaler är 1% av gällande taxeringsvärde för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	122 099	70 347
Summa löner och arvoden	122 099	70 347
Sociala avgifter	38 255	22 108
<b>SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.</b>	<b>160 354</b>	<b>92 455</b>

**NOT NR 6**

**Gredelby 7:79**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	55 017 000	50 177 000
Byggnadsvärde	47 062 000	43 252 000
Markvärde	7 955 000	6 925 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>55 017 000</b>	<b>50 177 000</b>

*PW Juck*  
*lucio Juck m*



**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	52 400 000	48 600 000
Lokaler	2 617 000	1 577 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Byggnader</b>	117 348 200	117 348 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 189 162	-3 991 663
Årets avskrivningar	-1 197 499	-1 197 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 386 661	-5 189 162
Utgående restvärde enligt plan	110 961 539	112 159 038
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>110 961 539</b>	<b>112 159 038</b>

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

<b>NOT NR 7</b>	<b>Förutb. kostnader/uppl. intäkter</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	30 328	29 444
Förskottsbelagd fastighetsskötsel och städ	96 841	126 676
Förskottsbetalda leverantörer	96 232	86 610
Upplupna intäkter el och vatten	194 068	176 364
<b>SUMMA</b>	<b>417 469</b>	<b>419 094</b>

<b>NOT NR 8</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>		
	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2020-01-13	0,66%	9 828 820
Nordea	2020-01-22	1,40%	10 578 927
Nordea	2021-01-20	1,05%	10 578 927
Nordea	2022-01-19	1,09%	10 497 228
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>41 483 902</b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-541 604
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>40 942 298</b>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			38 775 882

<b>NOT NR 9</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Upplupen räntekostnad	82 411	74 262
Beräknat revisionsarvode	22 700	20 000
Beräknat styrelsearvode	116 250	68 250
Beräknat övrigt arvode styrelse	3 000	2 100
Beräknade sociala avgifter	38 360	22 110
Övriga upplupna kostnader	17 858	9 345
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>280 579</b>	<b>196 067</b>

*Handwritten signature and initials*

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsinteckningar	44 426 000	44 426 000

**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Knivsta den 4 mars 2020



Spännar Mats Eriksson



Per Nordlund



Christopher Stedt



Matilda Mäkelä Olofsson



Jonas Qvarnström

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2020



Ludwig Holmgren

BDO Mälardalen AB  
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Eda 1  
Org.nr. 769626-1028

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eda 1 för år 2019.

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 2019 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.

### 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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 händelsema 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 Brf Eda 1 för år 2019 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den 23 mars 2020

BDO Mälardalen AB



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor