



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Eden

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för Brf Eden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 oktober 2006 förvärvat fastigheten Eden 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 28 november 2007. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i åtta till nio våningar med totalt 121 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan uppgår till cirka 9 512 m². Föreningen äger även två lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 1 233 m². Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra uppskattade gemensamma lokaler som kan bokas gratis eller till en mindre avgift; en föreningslokal, en övernattningslägenhet, en tvättstuga samt en bastu. Samtliga lokaler kan bokas och tillträdas med hjälp av ett elektroniskt passagesystem.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB för teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour. Avtalet gäller tills vidare med två års uppsägningstid.

Föreningen har tecknat avtal med HSB för ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tills vidare med två års uppsägningstid.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta/platser</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Kungsholmens stadsdelsnämnd	Förskola	Ja	955 m ²	2023-09-30
Kungsholmens stadsdelsnämnd	Förskola	Ja	278 m ²	2023-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkerings-platser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi

Under året har räntorna höjts vilket som en av föreningens större kostnader har en betydande påverkan på föreningens ekonomi. En annan stor kostnad för föreningen är uppvärmning och el, där omvärldssituationen med högre energikostnader har ökat föreningens kostnader. Föreningen har dock en god ekonomi med goda marginaler varför vi i dagsläget givet nuvarande läge inte ser att en avgiftshöjning är nödvändig.

Föreningen amorterade 3 000 000 kronor under 2022. Målsättningen är att kontinuerligt göra extra amorteringar när så är möjligt. Skulle räntekostnaderna stiga ytterligare så kommer föreningen i första hand att minska amorteringarna innan en avgiftshöjning blir aktuell. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not i årsredovisningen.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Inga större renoveringar planerade då fastigheten är nybyggd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie stämma 2021-06-07:

Daniel Prelevic	Styrelseledamot
Jonas Brenner	Styrelseledamot
Kjell Björklund	Styrelseledamot
Tobias Lööv	Styrelseledamot
Tobias Antefelt	Styrelseledamot
Josefine Eckman	Suppleant
Ludvig Malmberg	Suppleant

Styrelsens sammansättning från ordinarie stämma 2022-06-14:

Daniel Prelevic	Styrelseledamot
Göran Wahlberg	Styrelseledamot
Kjell Björklund	Styrelseledamot
Tobias Antefelt	Styrelseledamot
Björn Ebbvik	Styrelseledamot
Anna Viefhues	Suppleant
Mats Norberg	Suppleant

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst fyra och högst sex ledamöter samt minst två och högst fyra suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft en stadgeenlig sammansättning.

Under året avled tyvärr vår långvariga styrelsemedlem Kjell Björklund. Kjells engagemang och insatser för föreningen har varit ovärderliga, Kjell var sannerligen en eldsjäl.

Fasadarbete

Under 2022 renoverades de delar av fastighetens fasad som var fuktskadade. Arbetet är slutfört och besiktat och därmed avklarat. Arbetet genomfördes av JM och gick på garanti varför föreningen inte belastades med kostnader för detta.

IMD

Genom en extrastämma under året beslutades om införandet av IMD i föreningen. Arbetet påbörjades under 2023 och förväntas vara klar under mars/april 2023. IMD är en investeringen medför en besparing på elkostnader för medlemmarna men är också en förutsättning vid eventuell installation av solpaneler som är en fråga som styrelsen håller på att utreda. IMD möjliggör också en smidig hantering av debitering för elkostnaderna vid laddning av bilar, läs vidare nedan om laddboxar.

Laddboxar

Styrelsen besluta under året att installera laddboxar på samtliga garageplatser. Användandet hybrider och elbilar har ökat och det har under senaste åren vid flertalet framkommit önskemål från föreningens medlemmar om möjlighet till laddning. För att finansiera investeringen men även ta betalt för mervärdet av möjlighet till laddning, höjdes månadshyran för alla garageplatser med 100 kr inklusive moms.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som fastställts med hjälp av Österman LU Brf Planer. Styrelsen genomgår löpande underhållsplanen och säkerställer att nödvändigt underhåll genomförs löpande

Medlemsinformation

Föreningen hade 187 (191) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 10 (16) överlåtelse skett.

Anledning till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	382	502	481	468	493
Skuldsättning, kr/kvm	9 453	9 751	10 030	10 356	10 924
Räntekänslighet, %	19%	20%	20%	20%	19%
Energikostnad, kr/kvm	159	125	118	116	121
Driftskostnad, kr/kvm*	484	394	367	360	364
Årsavgift, kr/kvm	560	560	560	591	639
Totala intäkter, kr/kvm*	975	940	929	935	981

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	10 459	10 101	9 979	10 041	10 537
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 606	2 800	970	1 745	2 686
Soliditet %	77%	77%	76%	75%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	136 979 000	199 998 000	365 456	13 579 214	2 800 275
Reservering till fond 2021			237 500	-237 500	
Anspråktagande av fond 2021			-91 177	91 177	
Balanserad i ny räkning				2 800 275	-2 800 275
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 606 239
Belopp vid årets slut	136 979 000	199 998 000	511 779	16 233 166	1 606 239

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	16 233 166
Årets resultat	1 606 239
	17 839 404

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	237 500
Anspråktagande av underhållsfond	-535 068
Balanserat resultat	18 136 972
	17 839 404

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	17 839 404
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	16 233 166
Årets resultat	1 606 239
	17 839 404

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	237 500
Anspråktagande av underhållsfond	-535 068
Balanserat resultat	18 136 972
	17 839 404

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	17 839 404
-------------------------	-------------------

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

Bostadsrättsföreningen Eden

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 458 704	10 100 502
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 937 346	-3 988 513
Övriga externa kostnader	Not 3	-113 060	-183 155
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 860	-156 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 506 433	-2 506 433
Summa rörelsekostnader		-7 714 700	-6 834 334
Rörelseresultat		2 744 003	3 266 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 015	1 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 157 780	-467 749
Summa finansiella poster		-1 137 765	-465 893
Årets resultat		1 606 239	2 800 275

Bostadsrättsföreningen Eden**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

453 793 903

456 300 337

Pågående nyanläggningar

Not 8

662 601

0

454 456 504

456 300 337

Summa anläggningstillgångar

454 456 504

456 300 337

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

168 158

169 223

Övriga fordringar

Not 9

3 380 443

2 356 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

228 570

227 303

3 777 171

2 753 347

Kortfristiga placeringar

Not 11

3 000 000

2 500 000

Kassa och bank

Not 12

382 287

335 145

Summa omsättningstillgångar

7 159 458

5 588 492

Summa tillgångar**461 615 963****461 888 829**

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Eden**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		336 977 000	336 977 000
Yttre underhållsfond		511 779	365 456
		<u>337 488 779</u>	<u>337 342 456</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 233 166	13 579 214
Årets resultat		1 606 239	2 800 275
		<u>17 839 404</u>	<u>16 379 489</u>
Summa eget kapital		<u>355 328 183</u>	<u>353 721 945</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 470 000	5 870 000
		<u>4 470 000</u>	<u>5 870 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	97 100 000	98 900 000
Leverantörsskulder		134 005	140 816
Skatteskulder		941 530	1 249 448
Övriga skulder	Not 15	909 220	283 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 733 025	1 723 036
		<u>101 817 779</u>	<u>102 296 884</u>
Summa skulder		<u>106 287 779</u>	<u>108 166 884</u>
Summa eget kapital och skulder		461 615 963	461 888 829

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Eden****Kassaflödesanalys****2022-01-01**
2022-12-31**2021-01-01**
2021-12-31**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

1 606 239

2 800 275

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

2 506 433

2 506 433

Kassaflöde från löpande verksamhet

4 112 672

5 306 708

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-459 098

133 177

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

1 320 895

285 557

Kassaflöde från löpande verksamhet

4 974 469

5 725 442

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-662 601

0

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-662 601

0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-3 200 000

-3 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-3 200 000

-3 000 000

Årets kassaflöde**1 111 868****2 725 442****Likvida medel vid årets början****5 191 684****2 466 241****Likvida medel vid årets slut****6 303 552****5 191 684**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Eden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 325 840	5 325 840
	Hyror	5 106 821	4 718 318
	Övriga intäkter	26 043	56 345
	Bruttoomsättning	10 458 704	10 100 502
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	444 757	445 883
	Reparationer	447 228	364 893
	El	331 058	221 740
	Uppvärmning	1 142 053	898 194
	Vatten	238 148	219 230
	Sophämtning	238 228	225 215
	Fastighetsförsäkring	245 252	227 124
	Kabel-TV och bredband	220 063	406 079
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	736 799	626 539
	Förvaltningsarvoden	322 889	219 930
	Övriga driftkostnader	35 803	42 509
	Planerat underhåll	535 069	91 177
		4 937 346	3 988 513
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	1 988	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 046	87 281
	Administrationskostnader	62 239	34 253
	Extern revision	25 625	23 841
	Konsultkostnader	0	32 746
	Medlemsavgifter	5 162	5 034
		113 060	183 155
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	120 119	118 881
	Sociala avgifter	37 741	37 352
		157 860	156 233

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Eden**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 522	1 426
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 479	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 832	281
Övriga ränteintäkter	182	149
	20 015	1 856
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 150 065	458 392
Övriga räntekostnader	7 715	9 357
	1 157 780	467 749

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	300 772 000	300 772 000
Ingående anskaffningsvärde mark	177 473 000	177 473 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	478 245 000	478 245 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 944 663	-19 438 230
Årets avskrivningar	-2 506 433	-2 506 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 451 097	-21 944 663
Utgående redovisat värde	453 793 903	456 300 337
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	285 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	17 000 000
Summa taxeringsvärde	589 200 000	451 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	662 601	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 601	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	459 178	282
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 415 786	2 356 539
Placeringskonto HSB Stockholm	505 479	0
	3 380 443	2 356 821
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	218 270	227 022
Upplupna intäkter	10 300	281
	228 570	227 303
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	3 000 000	2 500 000

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken	382 287	335 145			
		382 287	335 145			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758274457	3,00%	2023-03-30	95 700 000	1 500 000
	Stadshypotek AB	70943	2,36%	2025-03-30	5 870 000	1 400 000
					101 570 000	2 900 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					87 070 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 470 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				141 000 000	141 000 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				97 100 000	98 900 000
					97 100 000	98 900 000
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				433 708	283 584
	Inre fond				0	0
	Källskatt				36 222	0
	Övriga kortfristiga skulder				439 290	0
					909 220	283 584
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				15 971	1 143
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 428 775	1 291 742
	Övriga upplupna kostnader				1 288 279	430 151
					2 733 025	1 723 036
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Bostadsrättsföreningen Eden**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....
Björn Ebbvik.....
Daniel Prelevic.....
Göran Wahlberg.....
Tobias Antefelt

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim håll

BoRevision i Sverige AB, av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eden , org.nr. 769611-8699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag 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 mina 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 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 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.

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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL PRELEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 00:37:16



TOBIAS ANTEFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:20:43



BJÖRN EBBVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:38:55



GÖRAN WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:44:48



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:13:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:13:31

