



ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2017 i korthet

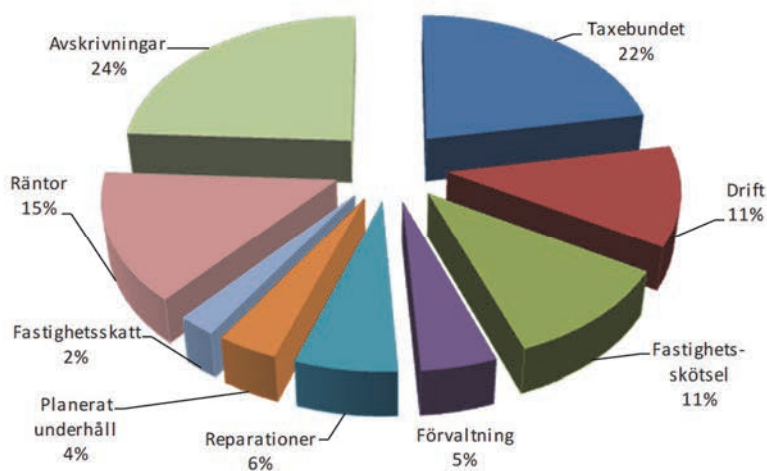
	<u>sid</u>
Förvaltningsberättelse	
Verksamheten	
Fastigheter	2
Avtal med leverantörer	2
Organisation	
Styrelse	3
Ekonomi	
Ekonomisk flerårsöversikt	4
Eget kapital	4
Styrelsens kommentarer	4
Avgifter och hyror	5
Händelser under året	
Föreningsstämma, styrelsemöten m m	5
Fastighetsförvaltning	5
Fastighetsunderhåll och projekt	5
Investeringar	5
Energi	6
Fjärrvärmestatistik	6
Elenergistatistik	7
Trädgård	7
Kommunikation	8
Informationsteknik	8
Äldre frågor	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelser	9
Förändringar och förbättringar	9
Tidigare genomförda större åtgärder	10
Framtida utveckling	
Budget 2018	11
Planerat underhåll och investeringar	11
Framtida avgifter och hyror	12
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Övriga bokslutskommentarer	16
Noter	17
Revisionsberättelse	21

- * Totala intäkter 13 011 (12 635) kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar 3 456 (3 382) kkr ¹⁾
- * Utgående likvida medel 2 930 (1 235) kkr, varav 1 500 kkr är placerade hos SBAB
- * Nytt lån om 3 000 kkr upptaget
- * Utnyttjad checkräkningskredit - (201) kkr
- * Totala investeringar 4 288 (4 237) kkr
- * Positivt resultat om 410 (511) kkr
- * 188 lägenheter
- * 683 kr i årsavgift/kvm
- * Byte av samtliga hissar har fortsatt 12 uppgångar klara, varav 6 2017
- * Stamspolning av samtliga avlopp har skett
- * Installation av laddstolpar för elbilar har genomförts

(siffror inom parentes avser föregående år)

1) Årets resultat plus återläggning av årets avskrivningar

Hur fördelar sig föreningens kostnader?



Förvaltningsberättelse

Verksamheten



Fastigheter

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun. Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ekstubben 16 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985-86. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 210 m². Taxeringsvärdet är 206 787 kkr, varav byggnadsvärdet är 142 787 kkr och markvärdet 64 000 kkr.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Trygg-Hansa, Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	188	16 221
Fördelning per fastighet		
– Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	96	294
Garage	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 515

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m²), en kvartersgård, gästrum, hobbyrum, fritidslokal samt bastu som utnyttjas av föreningen och dess medlemmar. Fr.o.m. den 1 november 2005 tar föreningen ut hyra för mobilmast uppsatt av Hi3g, från 1 november 2007 hyra för mast uppsatt av Svenska Umts Nät AB och från 1 november 2012 hyra för mast uppsatt av Net4 Mobility HB.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36

Avtal med leverantörer

Sedan våren 2016 finns ett nytt ansvarsområde inom styrelsen, avtal/upphandling. Syftet med denna funktion är att dels säkerställa att ingångna avtal följs upp och vid behov sägs upp för omförhandling samt att vid upphandling av varor och tjänster av större belopp, tar in och utvärderar offerter för att på så sätt försäkra oss om att leverantörerna vi anlitar är seriösa och levererar till konkurrenskraftiga priser.

Under året har avtalen med HSB Norra Stor-Stockholm avseende fastighetsförvaltning och administration samt städavtalet med Västerorts Städservice omförhandlats.

Under året har BRF Edsbacka haft leverantörsavtal med följande företag:

HSB Norra Stor-Stockholm, administrativ och ekonomisk förvaltning, avtalstid t o m 2019-12-31.
HSB Norra Stor-Stockholm, fastighetsförvaltning, avtalstid t o m 2019-12-31.
HSB Stockholm Mark och Trädgård, skötselavtal, avtalstid t o m 2018-12-31.
Sollentuna Energi och Miljö, SEOM, avtal för fjärrvärme, el, vatten och sophämtning. Elavtalet, som är ett fastprisavtal, löper t o m 2018-11-01. Ett serviceavtal finns avseende tillsyn av fjärrvärmesystemet. Övriga avtal löper tills vidare.
Kone AB, serviceavtal för de gamla hissarna som löper till installationen av de nya hissarna är genomförda hösten 2018.
Com Hem AB, kabel-TV och bredband, avtalstid t o m 2019-09-30.
Västerorts städservice, trappstädning, avtalstid t o m 2018-05-03.
Trygg-Hansa fastighetsförsäkring, avtalstid t o m 2018-02-28.
Entema, serviceavtal för tvättstugor, avtalstid t o m 2018-06-30.
Stålfreds AB, vinterskötsel, avtalstid t o m 2018-04-30.
JH Support/Aero IT, drift av tvättstugebokningarna, avtalstid t o m 2018-12-31.
Egain, energistyrning, avtalstid t o m 2019-06-30.
Nomor, skadedjursavtal, avtalstid t o m 2018-06-30.
Rentokil/Initial AB, entrémattor, avtalstid t o m 2018-05-24.
Siemens Financial Services AB, hyra av kopieringsmaskin, avtalstid t o m 2018-09-30.
Una portar AB, serviceavtal garageportar, avtalet gäller tills vidare.
XL Office, serviceavtal på kopieringsmaskin, avtalstid t o m 2018-09-30.
Säkra Örebro AB, försäkringsmäklare, avtalstid t o m 2018-08-31.
Specialrengöringar Sverige AB, rengöring av sopkärl, prisavtal som gäller tills vidare.

Det sker löpande en utvärdering av leverantörerna inklusive uppdatering av avtalsvillkoren. I tillägg har HSB ramavtal med flera leverantörer som föreningen använder sig av.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Breitholtz	vald till 2019	Ordförande
Sven Wester	vald till 2018	Vice ordförande samt Fastighet/ Energi
Christer Selgeryd	vald till 2019	Informationsteknik
Bo Lundström	vald till 2018	Säkerhet / Trafik
Margita Holmberg	vald till 2018	Miljö / Andrahandsuthyrning / Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2018	Ekonomiansvarig
Ewa Backans	vald till 2019	Sekreterare

Carina Göthberg/
Karl Niltén

Förvaltare / HSB representant

Styrelsesuppleanter

Lars Urell	vald till 2019	Avtal
Bo Holmberg	vald till 2018	Kommunikation

Avgående styrelseledamöter

Sven Wester, Bo Lundström, Margita Holmberg, Solveig Wadman

Avgående styrelsesuppleanter

Bo Holmberg



Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Claes Breitholtz, Sven Wester och Solveig Wadman, två i förening.

Extern revisor

Matz Ekman, Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB
Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund ekonomisk förening.

Föreningsrevisor

Rose-Marie Rosenberg

Föreningsrevisor suppleant

Gösta Rydin

Valberedning

Lisbeth Larsered, Björn Nylén och Gunnar Lamin - Sammankallande

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Claes Breitholtz

Suppleant

Sven Wester

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kkr	13 011	12 635	12 635	12 417	12 497
Årets resultat, kkr	410	511	352	-938	110
Balansomslutning, kkr	122 508	119 368	117 557	117 957	116 568
Fond för yttre underhåll, kkr	6 876	6 011	4 100	3 178	2 937
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 194	6 021	6 009	6 053	5 913
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	683	663	663	663	663
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm 1)	238	228	212	178	186

1) Årets resultat plus återläggning av planerat underhåll och avskrivningar delat med total yta

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 355	6 011	832	511
Vinstdisposition enl stämmobeslut		865	-355	-511
Årets resultat				410
Belopp vid årets utgång	11 355	6 876	477	410

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat om 410 kkr. Framför allt har taxeburna kostnader samt kostnader för reparationer och underhåll blivit lägre än förväntat. Utrymmet för underhåll och återinvesteringar har en positiv utveckling över åren. Utbyte av samtliga hissar har fortsatt med ytterligare 6 stycken, totalt har tolv hissar bytts ut. Ett lån om 3 000 kkr har upptagits under oktober för att finansiera investeringarna i hissar. Överskottslikviditeten på 1 500 kkr har placerats på räntebärande konto hos SBAB. Räntan på föreningens lån är bundna mellan 0,3 - 2,4 år. Räntan på lån om 46 616 kkr ska omförhandlas 2018.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 683 kr/kvm efter att avgifterna höjdes med 3 procent 2017. Ingen höjning av lägenhetsavgifterna hade innan dess skett sedan 2013, då höjdes avgifterna med 1 procent. Likaså har hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus varit oförändrad sedan 2013. Hyran för förråden följer index enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. På stämman deltog 49 (56) röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 247 (245) medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (12) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Under året har utförda underhållsarbeten avsett både löpande och planerade åtgärder vilka samtliga har belastat årets resultat. I tillägg har investeringsåtgärder genomförts.

Fastighetstekniska gruppen fortsätter med sitt arbete. Gruppen genomför protokollförda sammanträden 10-12 gånger per år. Protokollen biläggs ordinarie styrelseprotokoll. Gruppens uppgift är att förbereda styrelsens samtliga frågor som gäller fastighetsteknik. Färdigbehandlade frågor i gruppen föreslås för beslut i styrelsen. Arbetsformen nedbringar tiden för fastighetsfrågor på styrelsemöten samt möjliggör mer korrekta beslut vad gäller fastighetsfrågor. Andra frågor ges därmed mer utrymme på ordinarie styrelsemöten. Gäster med speciella kunskaper bjuds in för diskussion om olika frågor. Gruppen konstaterar att nya frågor ständigt dyker upp, men antalet minskar stadigt.

Fastighetsunderhåll och projekt

Bland underhållsåtgärder och projekt under 2017 kan nämnas:

- Installation av 13 laddstolpar för elbilar/laddhybrider har genomförts och bidrag har erhållits från Naturvårdsverket med 50 procent av kostnaden.
- Stamspolning av kök och badrum har genomförts i samtliga lägenheter
- Bättringsmålning har skett av samtliga balkongfronter
- Förbättringar av terrassdörrar samt fortsatt byte av glidhjul

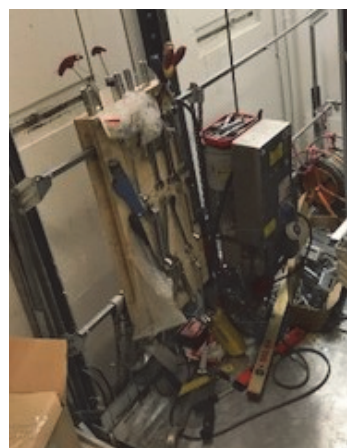
Investeringar

- Utbyte av samtliga hissar har fortsatt, etapp 2 med 6 hissar till B, C och D-husen har färdigställts under 2017, 4 288 (4 190) kkr har investerats under året, slutavräkning återstår.



Lagring av hissmaterial fick ske utomhus för port 6 och 8.

Här hålls det ordning på verktygen

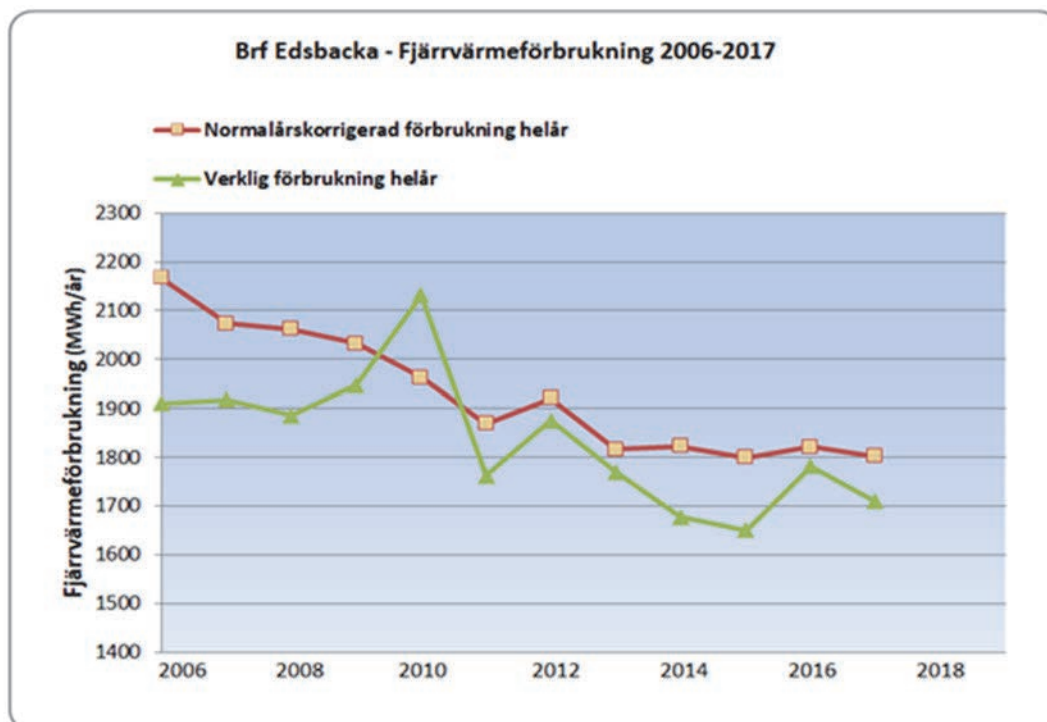


Energi

Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter. Väderprognossystemet, som installerades 2009, har medfört bättre möjlighet att anpassa inomhustemperaturerna. Målsättningen är att minska värmeförbrukningen med upp till 15 procent jämfört med referensåret 2008. Efter utförd tilläggsisolering, december 2011, uppnåddes en minskning av värmeförbrukningen på 10 procent, första halvåret 2012.

Injustering och intrimning under 2016 och 2017 har medfört att värmeförbrukningen för 2017 minskat med 207 kWh jämfört med 2008. Under 2016-17 har medeltemperaturen återigen höjts i flera lägenheter för ökad komfort för de boende. Detta har medfört en liten ökning av värmeförbrukningen jämfört med 2015. Justering och korrigerande av värmesystemet pågår kontinuerligt. Ett serviceavtal finns med SEOM avseende tillsyn av fjärrvärmesystemet.

Fjärrvärmestatistik



Förklaringar:

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning helår: Värderna för resp. år är direkt jämförbara. Angivna värden är korrigerade med index beroende på avvikelser mot normalåret, (medelvärde).

Verklig förbrukning helår: Årets verkliga förbrukning, det vi betalar för.

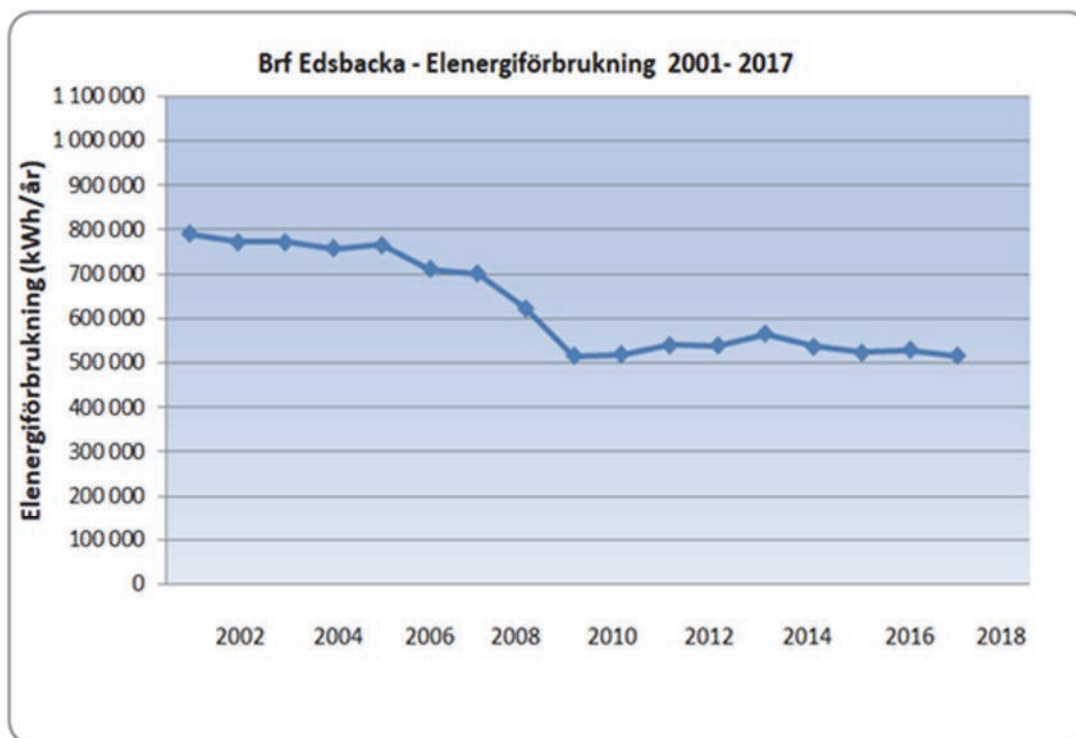
I samband med installation av det nya styrsystemet 2012 kopplades befintligt styrsystem ur, varför värmeförbrukningen för 2012 avviker väsentligt från uppställda mål.



Laddstolpe för elbil, än så länge har en boende utnyttjat detta.

Elenergistatistik

Elförbrukningen för 2017 har minskat något jämfört med föregående år.



Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere anordnas två gemensamma städdagar per år, oftast i april och oktober. Det är mycket glädjande att så många boende ställer upp på dessa städdagar. I år precis som de senaste åren har det rört sig om 70-80 deltagare per gång.

En trädgård består ju av levande växter och det innebär att under vissa förhållanden, t ex vintrar som blir extremt kalla eller inte ger ett snötäcke som skyddar växterna, kan det hända att vissa plantor dör och måste ersättas med nya. Det har hänt men inte i någon större utsträckning. Vi har under året gjort kompletterande planteringar vid portarna 28 och 30 just på grund av ovanstående. Vissa kompletteringar har också gjorts i planteringarna vid portarna till A-huset. Det största jobbet gäller den stora slänten vid lusthuset. Där togs markduken bort vid höstens städdag 2016 av ett antal hårdjobbande herrar. Borttagningen innebar att ogräset fick fart. En ordentlig rensning har gjorts och efter det har kompletterande planteringar gjorts med forsythia, bergtall och himalaya-en.



Vi har under åren inom vårt område upptäckt ett antal sjuka tallar som fått s k törskatesvamp. Det är en sjukdom som drabbar barrträd och som innebär att de så småningom torkar och dör. Sjukdomen är smittsam från träd till träd och vi har fått rekommendationen att ta bort dessa så snart vi upptäcker dem. Detta har också skett under ett antal år och nu senast i november 2017 tog vi ner två tallar invid gångvägen ner mot Stubbhagsvägen, en av dessa stod så pass nära Djupdalsvägens bilparkering att man där var orolig för att torra grenar skulle falla ner på deras bilar.

I samband med detta noterade vi också att i branten ner mot Djupdalsvägens garagelänga fanns tre sälgbestånd som lutade oroväckande och sträckte sig över garagetaken. Sälgb har en benägenhet att börja ruttna vid rotfästet och ibland falla omkull. I förebyggande syfte beslutade därför styrelsen att också ta ner dessa träd för att undvika eventuella skadeståndskrav i framtiden om träden skulle falla och skada garagetaken.

Kommunikation

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig informationen. Därför har föreningen valt att arbeta med flera kanaler för att informera medlemmarna. Sedan många år ger föreningen ut Edsbackabladet, så har även skett under 2017 med fyra informationsfyllda nummer. På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad som händer och skall hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlorna i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor. Kommunikationsdelen innebär ansvar för själva innehållet i Edsbackabladet och på hemsidan.

Informationsteknik

Informationsteknik innebär de tekniska delarna av hemsidan och dessutom bokningssystemet för tvättstugorna samt kontakter med Com Hem m m.

Äldre frågor

Äldre frågor ingår sedan 2016 som en ny punkt på dagordningen för styrelsen. Detta för att kunna bistå våra behovande/äldre. Det kan röra sig om något så enkelt som att få hjälp med att komma ut och delta i gemensamma aktiviteter i föreningen. Det kan vara hjälp med kommunikationer, t ex biståndshandläggare eller hemtjänst. Det kan även avse hjälp med ansökan hos kommunen om t ex portöppnare, färdtjänst eller handikapparkering.



Höstens städdag

Sociala aktiviteter

Edsbacka boulemästerskap 2017 anordnades för femte året i rad. Arrangör för årets tävlingar var förra årets vinnare port 28. Av 17 portar var det 12 portar med sammanlagt 35 deltagare anmälda. Från mitten av maj månad till första veckan i juni spelades det totalt 12 matcher. Turneringen genomfördes med stort engagemang, hög trivsel och glada tillrop från en alltid lika entusiastisk publik. Årets vinnare blev port 2.

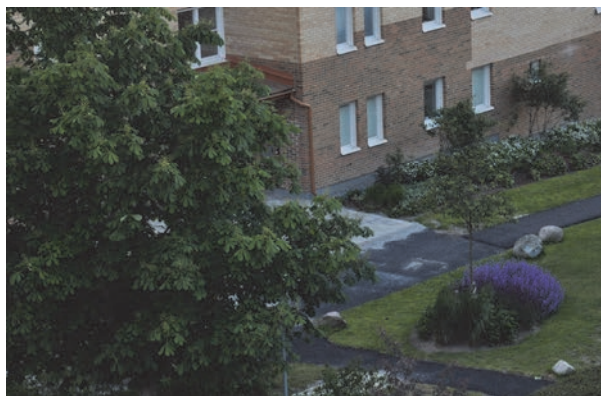
Två kvällar under året, en på våren och en på hösten har det arrangerats pubkväll av pubgruppen. Fritidsgruppen bjöd till grillparty en kväll i slutet av augusti månad. Grillar placerades ut vid kvartersgården och var och en tog med sig mat att grilla och valfri dryck. Fritidsgruppen såg till att bröd och sallad fanns att tillgå.

En kväll i september var det funktionärsmiddag i Kvartersgården för alla funktionärer, som på olika sätt ställer upp för föreningen och för att anordna olika sociala aktiviteter.

Resegruppen, som bildades under år 2016, hade i år skickat ut en inbjudan om vinprovning. Den 10 november var det dags. Det var drygt 40 som lyssnade till Ritva Elg, som delade med sig av sina vinkunskaper samt bjöd på provsmakning av olika sorters viner.

En tisdag i månaden under större delen av året har seniorfika varit en välbesökt aktivitet arrangerat av Barbro Huss med medhjälpare.

Årets aktiviteter avslutades lördagen den 10 december med glögg, adventskaffe och skönsång av Silverdalskören. Fritidsgruppen var arrangör.



Höstfärger och sommarskrud

Överlåtelser

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 8 st, där tillträde skett under året, överlåtit. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Förändringar och förbättringar

En bostadsrättsförening, som BRF Edsbacka, måste ständigt utvecklas och förändras för att kunna erbjuda de boende, medlemmarna, den boendemiljö och servicenivå som man önskar. Det gäller allt från investering i nya modernare tekniska lösningar (för att t.ex. spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt till att ta till vara på förslag från medlemmarna.

Styrelsens måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i styrelserummet fortsätter. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider, löses många frågor snabbt och smidigt och behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet minskar.

Under året köptes två flyttbara fartdämpande hinder som placerades framför A-huset. Hindren vållade problem även för postbudet



Tidigare genomförda större åtgärder

År	Åtgärd
2006	Nedgrävning av dagvattenledning hus A, B, C och F Utbyte av samtliga garagearmaturer
2007-08	Byte till rörelsestyrda armaturer i trapphus och hissar
2008	Portkodssystemet byts ut Radonfläktar i hus A byts ut
2009	Spolning av samtliga avloppsledningar genomförs
2010	Ombyggnad av tvättstugorna inkl installation av automatisk tvättmedelsdosering samt byte av till- och frånluftsaggregat. Två tvättstugor byggs om till styrelserum rep hobbyrum
2010-12	Renovering av golv, tak och väggar i samtliga garage
2011	Tilläggsisolering av vindarna genomförs Fiberdatanät installeras 15 nya hyrförråd byggs på friggjord yta
2011-14	Renovering av samtliga balkonsidor genomförs
2012	Byte av samtliga låscylinrar Nytt övervaknings- och styrsystem för värmeförsörjningen installeras
2012-13	Renovering av trädgården genomförs
2013	Spolning av avloppssystemet genomförs Uppgradering sker av övervakningssystemet i garagen inkl datasystemet Snöräcken på takens långsidor installeras Ventilationssystemet rengörs och 7 frånluftsfläktar byts
2014	Asfaltering och plattsättningsarbeten inkl uppgradering av allmänbelysning utomhus genomförs
2015	Ny belysning i lusthuset och vid lönn mellan D & E samt komplettering i kvartersgården Brytskydd på terrassdörrarna markplan installeras Snörasskydd på taken vid entréer installeras Reparation sker av läckage mellan entré och garage 24:an
2016	OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) inkl injustering av ventilation Brandsyn av samtliga utrymmen Termografering (fotografering) av köldläckage vid terrassdörrar i 30 lägenheter Bättringsmålning av golv vid garageinfarterna Förstärkning av limträbalkar vid översta terrasserna har påbörjats Åtgärder och underhåll av trädgården har fortsatt Investering i nya hissar påbörjas, i hus E och F byttes 6 hissar ut



I Edsbergsparken bjuds på skiftande aktiviteter från Friskis&Svettis till slädturer

Framtida utveckling

Budget för år 2018

Budgeten 2018 visar ett positivt resultat på 8 kkr.

Planerat underhåll och investeringar

Underhållsplanen är det dokument som visar styrelsens planering av fastighetens underhållsbehov både i ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de kommande 30 åren. Varje åtgärd finns prissatt. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig genomgång av underhållsbehovet. Styrelsen fortsätter att prioritera långsiktigt, förebyggande, underhåll. Vid bestämmandet av storleken på de årliga avsättningarna till fonden för yttre underhåll är tidshorisonten 20 år. Det innebär för närvarande en årlig avsättning med 1 230 kkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2018 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- Projektet med installation av nya hissar fortsätter enligt plan med återstående fem hissar under hösten 2018. Under 2016 och 2017 installerades totalt tolv hissar med mycket gott resultat.
- Under 2018 kommer fortsatt översyn av styrsystem och aggregat för ventilation att genomföras och planen är att under 2018 påbörja genomförande av åtgärder baserat på de utredningar som görs.
- Förutsättningarna för att investera i solceller på de södervända delarna av taken till husen C, D, E och F har under 2017 utretts med positivt resultat. Bland annat har studiebesök genomförts hos föreningar som gjort lyckade solcellsinvesteringar. Vi har ett bra samarbete med SEOM (Sollentuna Energi och Miljö) i detta projekt. En ansökan om bidrag för en sådan investering har lämnats in under 2017 och besked kan förväntas tidigast andra halvåret 2018.
- Utredning beträffande våra förutsättningar för en lönsam investering i bergvärme har påbörjats under 2017 och kommer att fortsätta under 2018. Erfarenheter från gjorda installationer tyder på att stora besparingar kan göras på energikostnaderna men varje projekt måste bedömas utifrån sina egna förutsättningar.
- En takbesiktning genomfördes under 2017. Besiktningen tyder på att taken är i rimligt gott skick men att vissa åtgärder krävs. Vi väljer dock att avvakta med eventuella åtgärder tills vi vet om det blir aktuellt med investering i solceller på de ovan nämnda taken eftersom vi då ändå kommer att passa på att måla om taken under solcellerna.
- En preliminär besiktning av golven i de garage där golvet ligger direkt mot mark tyder på att det finns risk för skador i betongen. En utredning kommer att göras under första halvåret 2018 med hjälp av betongspecialister. Beslut om åtgärder kommer att tas baserat på vad denna utredning kommer fram till.
- Möjligheterna att ta över garagerengöring och gräsklippning i egen regi undersöks för närvarande. Detta för att sänka kostnaderna. Kommer i så fall att kräva investering i maskiner för detta.
- Fortsatt utbyte av de äldsta och mest servicekrävande maskinerna i tvättstugorna kommer att göras under 2018.



Framtida avgifter och hyror

I vår förening har vi god likviditet och ett positivt kassaflöde. Vi ser dock att våra kostnader för underhåll ökar i takt med att våra fastigheter blir äldre. Styrelsen gjorde under hösten 2016 långtidsprognoser baserat på förväntade underhållskostnader och simulerade olika nivåer på framtida avgifter. Samtliga våra lån är bundna på 0,3 - 2,4 år och från och med 2016 är samtliga lån amorteringsfria. Styrelsen bevakar ränte- och kostnadsutvecklingen kontinuerligt. De mindre planerade underhållsarbetena enligt ovan beräknas huvudsakligen kunna finansieras med egna medel medan större investeringar som hissar, solceller och eventuell större investering i ventilationssystemet kommer att finansieras delvis via extern upplåning.

Styrelsens bedömning hösten 2016, baserat på de långtidsprognoser som då gjordes, var att för att säkra en sund ekonomi med ett rimligt sparande behövde avgiften höjas med 3 procent för 2017. Redan då gjordes också bedömningen att avgiften även för 2018 troligen skulle behöva höjas.

Beslut togs

av styrelsen i november 2017 att höja avgiften för 2018 med 3 procent.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	477 442
Årets resultat	<u>410 040</u>
	887 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	887 482
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	470 885
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 230 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	128 367

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	6 876 485
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>759 115</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	7 635 600

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

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	13 011 442	12 634 674
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 967 018	-6 776 134
Planerat underhåll	Not 4	-470 884	-377 576
Fastighetsskatt		-295 090	-286 254
Avskrivningar	Not 5	-3 045 796	-2 870 763
Summa fastighetskostnader		<u>-10 778 788</u>	<u>-10 310 727</u>
Rörelseresultat		2 232 654	2 323 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 392	2 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 825 005	-1 815 293
Summa finansiella poster		<u>-1 822 613</u>	<u>-1 813 077</u>
Årets resultat		410 041	510 870

Balansräkning

2017-12-31 2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	107 435 597	105 206 004
Mark		6 075 000	6 075 000
Pågående byggnation	Not 9	5 448 940	6 411 533
Inventarier	Not 10	113 225	137 645
Summa anläggningstillgångar		<u>119 072 762</u>	<u>117 830 182</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		127 250	29 541
Avräkningskonto HSB		1 427 617	1 232 839
Övriga fordringar	Not 11	52 609	19 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>305 528</u>	<u>253 679</u>
		1 913 004	1 535 486

Kassa och bank	Not 13	<u>1 502 640</u>	<u>1 947</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 415 644</u>	<u>1 537 433</u>

Summa tillgångar

122 488 406 119 367 615

Balansräkning

2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	11 355 177	11 355 177
Fond för yttre underhåll	6 876 485	6 011 061
	<u>18 231 662</u>	<u>17 366 238</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	477 442	831 996
Årets resultat	410 041	510 870
	<u>887 483</u>	<u>1 342 866</u>

Summa eget kapital	<u>19 119 145</u>	<u>18 709 104</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>53 850 753</u>	<u>97 466 929</u>
		53 850 753	97 466 929

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		46 616 176	0
Leverantörsskulder		876 211	919 084
Checkräkningskredit	Not 15	0	201 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	114 535	118 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 911 586	1 952 824
		<u>49 518 508</u>	<u>3 191 581</u>

Summa skulder		<u>103 369 261</u>	<u>100 658 510</u>
---------------	--	--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

122 488 406 119 367 615

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod	År kvar att skriva av	Slutår
Stomme, grund	120	90	2106
Stomkomplettering	60	30	2046
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120	90	2106
Yttertak, plåt, fasadplåt	60	30	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	10	2026
Fönster	60	30	2046
Elinstallationer	60	30	2046
Värme, sanitet	60	30	2046
Ventilation	35	5	2021
Styrsystem, övervakning	38	8	2024
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27	25	2041
Stenarbeten	27	25	2041
Hissar	30	29	2046
Inventarier (rak avskrivning)	10	5	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	85 540	77 280
Mötesarvoden	87 740	66 560
Arvode föreningsvald revisor	3 940	3 860
Övriga arvoden och ersättningar	4 430	8 820
Sociala kostnader	32 374	31 089
Summa	214 024	187 609

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 081 408	10 758 700
	Hysesintäkter lokaler	196 491	190 611
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 122 758	1 121 910
	Övriga intäkter	610 785	563 453
	Brutto	13 011 442	12 634 674
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 390 272	1 243 883
	Löpande underhåll	791 993	669 292
	El	659 986	637 357
	Uppvärmning	1 440 590	1 504 304
	Vatten	384 355	330 112
	Sophämtning	302 106	296 243
	Fastighetsförsäkring	197 171	185 447
	Städning	267 565	293 446
	Förvaltningskostnader	540 497	605 562
	Extern revision	47 625	40 050
	Personalkostnader	231 062	199 644
	Övrig drift	713 796	770 794
		6 967 018	6 776 134
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av garage	106 670	61 013
	Underhåll av installationer, ventilation	0	316 563
	Underhåll fasader	65 984	0
	Underhåll fönster	63 943	0
	Underhåll av installationer, va/sanitet	227 625	0
	Underhåll övrigt	6 663	0
		470 884	377 576
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	3 021 376	2 846 343
	Maskiner och inventarier	24 420	24 420
		3 045 796	2 870 763
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	935	1 583
	Ränteintäkter skattekonto	0	210
	Ränteintäkter bankkonto	1 167	0
	Övriga ränteintäkter	290	423
		2 392	2 216
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 813 914	1 813 400
	Övriga finansiella kostnader	2 703	1 850
	Övriga räntekostnader	8 388	43
		1 825 005	1 815 293

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	132 737 049	132 737 049
Utrangering hissar	-2 150 000	0
Omfört från pågående byggnation	5 250 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 838 018	132 737 049
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 531 045	-24 684 702
Utrangering hissar	2 150 000	0
Årets avskrivningar	-3 021 376	-2 846 343
Utgående avskrivningar	-28 402 421	-27 531 045
Bokfört värde byggnader	107 435 597	105 206 004
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	107 435 597	105 206 004
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	4 787 000	4 787 000
	142 787 000	142 787 000
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	0	0
	64 000 000	64 000 000
Not 9 Pågående byggnation		
Förskottsbetalning nya hissar	6 411 533	2 221 313
Årets investeringar	4 288 376	4 190 220
Avslut mot investering byggnad	-5 250 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 448 940	6 411 533
Taxvärde totalt	206 787 000	206 787 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	259 745	213 125
Årets investeringar	0	46 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 745	259 745
Ingående avskrivningar	-122 100	-97 680
Årets avskrivningar	-24 420	-24 420
Utgående avskrivningar	-146 520	-122 100
Bokfört värde	113 225	137 645


Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	40 652	458			
Skattefordringar	4 154	12 990			
Övriga fordringar	7 803	5 979			
	52 609	19 427			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	33 064	31 457			
Kabel-Tv	85 981	85 624			
Övrigt	186 483	136 598			
	305 528	253 679			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
Bankkonto	473	947			
SBAB	1 501 167	0			
	1 502 640	1 947			
Not 14 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30786823	2,70%	2018-04-28	16 928 750	0
SEB Bolån	30786912	1,36%	2020-03-28	21 351 060	0
SEB Bolån	34934991	1,52%	2020-05-28	3 000 000	0
Stadshypotek	777796	1,78%	2018-09-01	26 687 426	0
Stadshypotek	801217	1,90%	2019-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	55277	1,00%	2018-01-23	3 000 000	0
Stadshypotek	809762	1,81%	2019-12-30	22 499 693	0
				100 466 929	0
Långfristiga skulder					53 850 753
Kortfristiga skulder					46 616 176
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				127 750 000	127 750 000
Not 15 Checkräkningskredit					
Checkkredit, beviljad kredit 2 000 kkr				0	201 043
				0	201 043
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				83 688	86 983
Övriga kortfristiga skulder				30 847	31 647
				114 535	118 630
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 100 446	1 144 371
Upplupna räntekostnader				331 211	325 629
Upplupen el				63 215	59 190
Upplupen värme				216 986	207 339
Upplupen sophämtning				23 800	24 902
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				175 928	191 393
				1 911 586	1 952 824

Not 18 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har kallat till en extra föreningsstämma den 13 mars 2018.

Stämman har en punkt på dagordningen avseende stadgeändring till följd av ändrad lagstiftning.

Sollentuna, den 21 februari 2018


Claes Breitholtz

Sven Wester


Christer Sölgeryd

Christer Sölgeryd


Bo Lundström


Margita Holmberg

Margita Holmberg


Solveig Wadman

Solveig Wadman


Ewa Backans

Ewa Backans


Carina Göthberg

Carina Göthberg

Vår revisionsberättelse har 2018-03-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor

Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor


Matz Ekman
Auktoriserad revisor
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Matz Ekman
Auktoriserad revisor
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna org.nr. 716417-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av stämman valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den av stämman valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 och den av stämman valda revisorns 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.

Sollentuna den 7 mars 2018



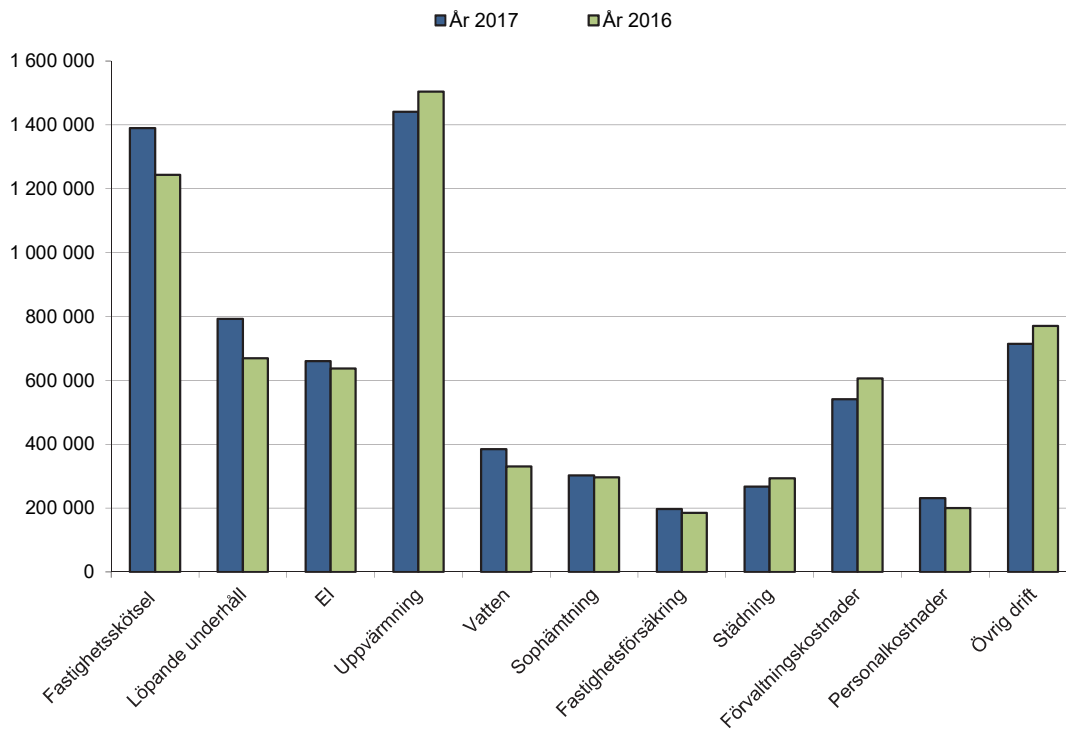
Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund ek. för. utsedd revisor

Sollentuna den 7 mars 2018



Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor

Fördelning driftkostnader



HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

www.brfedsbacka.se // information@brfedsbacka.se
Org.nr: 716417 – 5809