

Årsredovisning

för

Brf Eda 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och varmvatten till boende.

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

Per Nordlund	Ledamot
Jonas Qvarnström	Ledamot
Ellen Lakey	Ledamot
Alexander Englund	Ledamot
Kristofer Bergkvist	Ledamot
Mimmi Bergström	Ledamot
Marco Knecht	Suppleant
Sandra Edvardsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter: Kristofer Bergkvist samt Alexander Englund.

Handwritten signatures:
Ja
KB
UB
PW
LA

Revisor

Ludwig Holmgren
Tomas Ericson, Borev

Extern revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Zeth Saletti

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2022. Extra föreningsstämmor har hållits den 2 mars samt den 2 juni för att anta förslaget om installation av solceller enligt erhållen offert. Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel	FF Nord AB
Störningsjour	Securitas
Lokalvård	Nya Norrskensgupp AB
Nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Bodens Energi AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2 Sverige AB
Renhållning	PreZero Recycling AB och Knivsta kommun
Försäkring	If Skadeförsäkring AB
Vatten och avlopp	Roslagsvatten AB
Hissar	Kone AB

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 19 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 29 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141 st (föregående år 155 st).

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018
Värme (MWh)	542	580	520	571	585
EI (kWh)	347 318	336 247	329 291	332 791	342 843

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 853 544 kr, varav reparationer 213 520 kr. Av utgifterna för underhåll har 14 850 kr avseende pågående projekt med installation av solceller tagits upp som tillgångar i balansräkningen och kommer att skrivas av vid färdigställande.

Större åtgärder under året har varit:

Uppsala Värdeskydd Teknik AB, installation passersystem
Tuna Ventilation AB, filterbyte

355 328 kr
182 925 kr

Handwritten signatures and initials:
J
MB
KB
PN
WH
aly
MB
WH

Verksamheten under året

Styrelsen har under året, utöver löpande styrelsearbete, installerat inpasseringssystem till samtliga portar och dörrar till allmänna utrymmen förutom återvinningsrummet samt barnvagnsrummen i entréerna. Upphandling och beställning har gjorts för installation av solceller. Komplettering av mattor i entréerna har gjorts. Arbete har påbörjats med att justera in värmesystemet då värmen har visat sig fördelas ut ojämnt i de fyra huskropparna. Den sönderblåsta fasaden ska åtgärdas under våren 2023. Arbetet har dragit ut på tiden då utvald entreprenör gick i konkurs under 2022.

Under 2023 installeras solceller, den sönderblåsta fasaden lagas, injustering av värmesystemet genomförs, fasaderna klotterskyddas samt obligatorisk ventilationskontroll genomförs.

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs under 2023.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 1,4 % den 1 januari 2022. Årsavgifterna höjs med 18,4 % från 1 januari 2023.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 794	4 693	4 702	4 735
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-636	-511	-587	-511
Balansomslutning (tkr)	128 737	129 873	130 878	131 845
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	68,1%	67,9%	67,8%	67,8%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	10 045	10 183	10 321	10 455
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	895	883	883	883
Räntekänslighet *	11,2%	11,5%	11,7%	11,8%

* 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 2022 var procentsatsen för denna 20,6 %.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. I förslaget är avsättningen enligt föreningens 10-åriga underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 547 000 kr (1,4%) av föreningens ingående skuld 2022.

elbr
Ja K MB
KB PW
WA

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	617 571	-2 996 796	-511 091
Disposition av 2021 års resultat	0	231 000	-742 091	511 091
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-636 278
Belopp vid årets utgång	91 180 000	848 571	-3 738 887	-636 278

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 738 887
Årets resultat	<u>-636 278</u>
	-4 375 165

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	231 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-355 328
Till balanserat resultat överföres	<u>-4 250 837</u>
	-4 375 165

Styrelsen föreslår att medel motsvarande kostnader för installation av passersystem, 355 328 kr, ianspråkats ur yttre reparationsfonden.

Handwritten signatures and initials:
eby
JQ
KB
R
MB
PW
ut

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2022	Not	2021
Nettoomsättning			
Årsavgifter	3 553 344		3 504 240
Vattenavgifter	163 427		159 695
Elavgifter	340 115		331 288
Kabel TV-avgifter	297 600		297 600
Hysesintäkter	439 355	4 793 841 1	400 452 4 693 275
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	223 568	223 568 2	222 945 222 945
SUMMA INTÄKTER		5 017 409	4 916 220

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-2 769 735	3	-3 023 174
Administrationskostnader	-163 670		-158 902
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-33 400	-2 966 805 4	-26 170 -3 208 246
Personalkostnader		-193 000 5	-183 840
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-213 520		-244 831
Underhåll	-625 174	-838 694	-235 742 -480 573
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader		-1 246 499 6	-1 205 669
RÖRELSERESULTAT		-227 589	-162 108
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5		0
Räntekostnader	-408 694	-408 689	-348 983 -348 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 278	-511 091
ÅRETS RESULTAT		-636 278	-511 091

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2022	Not	2021	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	107 836 653	6	109 068 302	
Mark	18 157 800	125 994 453	18 157 800	127 226 102
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Medlemsavgifter/hyror	8 020		7 826	
Skattekonto	352		369	
Övriga fordringar	100 000		116 456	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	312 304	420 676 7	284 173	408 824
Kassa och bank		2 321 439		2 238 170
SUMMA TILLGÅNGAR	128 736 568		129 873 096	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	73 160 000		73 160 000	
Upplåtelseavgifter	18 020 000		18 020 000	
Yttre reparationsfond	848 571	92 028 571	617 571	91 797 571
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 738 887		-2 996 796	
Årets resultat	-636 278	-4 375 165	-511 091	-3 507 887
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		29 342 604 8		20 369 002
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	10 516 910		20 037 512	
Leverantörsskulder	364 645		412 892	
Skatteskulder	2 978		2 096	
Skuld moms	13 124		4 183	
Personalens källskatt	0		120	
Sociala avgifter	0		125	
Övr. kortfristiga skulder	2 532		0	
Upplupna kostnader	309 069	9	284 404	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	531 300	11 740 558	473 078	21 214 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	128 736 568		129 873 096	

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.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån 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.

- Tak, fasad, balkong: 40 år.

- Fönster, dörrar, el, ventilation, hissar: 50 år.

- Övriga byggnadsdelar: 12 - 25 år.

Belysning innergård: 10 år, 2 månader 2021

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	2022	2021
Hyra lokaler	284 876	224 268
Reduktion, hyra lokaler	-27 330	0
Hyra p-platser	158 051	158 700
Fastighetsskatt lokaler	23 758	17 484
SUMMA	439 355	400 452

NOT NR 2

Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avg. andrahandsupplåtelse	83 158	111 769
Gemensamhetslokal	5 250	3 900
Försäkringsersättning	0	101 982
MFH Bygg AB	100 000	0
Påminnelseavgift	2 400	1 440
Övriga intäkter	32 760	3 854
SUMMA	223 568	222 945

Handwritten signatures and initials:
- A large signature in blue ink, possibly "J".
- Initials "KB" in blue ink.
- Initials "MB" in blue ink.
- Initials "PW" in blue ink.
- Initials "LT" in blue ink.

NOT NR 3

Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	190 080	294 018
Fastighetsskötsel, extra	131 016	228 460
Besiktningar	0	4 666
Städ	113 581	104 076
Hissar	117 608	126 323
Serviceavtal	76 284	74 142
EI	432 984	414 682
Uppvärmning	489 393	490 793
Vatten	333 949	357 771
Sophämtning	271 971	258 517
Försäkringar	102 561	98 625
Kabel TV	311 532	310 831
Förbrukningsinventarier	8 582	13 364
Extern revisor	19 290	24 136
Advokat och rättegångskostnader	45 479	50 439
Övriga fastighetskostnader	125 425	172 331
SUMMA	2 769 735	3 023 174

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.

	2022	2021
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	145 850	139 975
Ersättning till valberedning	1 000	0
Summa löner och arvoden	146 850	139 975
Sociala avgifter	46 150	43 865
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	193 000	183 840

NOT NR 6

Gredelby 7:79

	2022	2021
Taxeringsvärde:	76 940 000	55 017 000
Byggnadsvärde	66 754 000	47 062 000
Markvärde	10 186 000	7 955 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	76 940 000	55 017 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	73 600 000	52 400 000
Lokaler	3 340 000	2 617 000

Handwritten signatures and initials: MB, KB, PM, WA.

Bokfört värde:	2022	2021
Byggnader	117 348 200	117 348 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 781 659	-7 584 160
Årets avskrivningar	-1 197 499	-1 197 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 979 158	-8 781 659
Utgående restvärde enligt plan	107 369 042	108 566 541
Belysning innergård	490 000	0
Anskaffning under året	0	490 000
Anskaffningsvärde	0	490 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 170	0
Årets avskrivningar	-49 000	-8 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 170	-8 170
Utgående restvärde enligt plan	432 830	481 830
Pågående arbeten	19 931	0
Uppfört under året, solcellsanläggning	14 850	19 931
Utgående restvärde enligt plan	34 781	19 931
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	107 836 653	109 068 302

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

Belysning skrivs av med ca 10 % per år, dock endast 2 månader för 2021, enligt linjär avskrivningsplan

NOT NR 7	Förutb. kostnader/uppl. intäkter	
	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	34 710	33 140
Förskottsbetald fastighetsskötsel och städ	26 730	24 458
Förskottsbetalda leverantörer	90 927	89 873
Upplupna intäkter el och vatten	159 937	136 702
SUMMA	312 304	284 173

NOT NR 8	Skulder kreditinstitut			
	Räntejust.	Slutförfall	Ränta	Skuld
Nordea	2025-11-19	2025-11-19	4,01%	9 653 284
Nordea	2025-01-22	2025-01-22	1,06%	9 837 228
Nordea	2023-01-18	2023-01-18	0,98%	10 124 910
Nordea	2024-01-17	2024-01-17	0,74%	10 244 092
SUMMA FASTIGHETSLÅN				39 859 514
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				10 124 910
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				392 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				10 516 910
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				29 342 604
Beräknad låneskuld 2027.12.31				37 124 514

Handwritten signatures: SQ, MB, KB, PU, LA

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2022	2021
Upplupen räntekostnad	102 469	65 281
Beräknat revisionsarvode	23 000	24 500
Beräknat styrelsearvode	124 000	124 000
Beräknat övrigt arvode	14 600	0
Beräknade sociala avgifter	43 500	38 900
Övriga upplupna kostnader	1 500	31 723
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	309 069	284 404

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	44 426 000	44 426 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

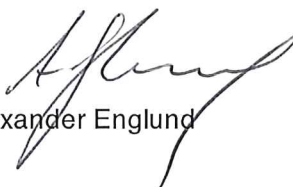
Knivsta den 2023-03-06



Jonas Qvarnström



Per Nordlund



Alexander Englund



Kristofer Bergkvist



Mimmi Bergström



Ellen Lakey

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2023



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eda 1

Org.nr 769626-1028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eda 1 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionsred 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. 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eda 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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.

Uppsala den 21 mars 2023



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor