

Org Nr: 769611-8699

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Eden**

Org.nr: 769611-8699

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för Brf Eden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har förbättrats ordentligt de senaste åren. Detta är främst drivet av markant lägre räntekostnader då föreningen har amorterat samtidigt som skuldräntan har minskat. Föreningen har även ovanligt stora uthyrningsbara ytor vilket ger höga hyresintäkter till föreningen.

Från och med 1 juli 2019, drygt ett år efter förra sänkningen med 10 %, sänktes årsavgifterna med ytterligare 10 %. Genomsnittlig årsavgift gick i och med avgiftssänkningen ner från tidigare 639 kr/m² till 560 kr/m².

Föreningen amorterade 3 500 000 kronor under 2020. Målsättningen är att kontinuerligt göra extra amorteringar när så är möjligt. Under året omförhandlades ett av föreningens större lån till en betydligt lägre ränta vilket förklarar de lägre räntekostnaderna. 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 renoweringar planerade då fastigheten är nybyggd.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie stämma 2020-06-24 :

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 2020-06-24:

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

Entréer

Under året färdigställdes de nya entréerna i samtliga portuppgångar. Även nya postboxar sattes upp i samband med denna renovering. Renoveringen genomfördes utav Swärd Design AB. Styrelsen hoppas att detta gjort entréerna mer välkomnande för både boende och gäster.

Nytt passagesystem

Under 2020 gjordes ett utbyte av vårt passagesystem och bokningssystem för gemensamma lokaler. Beslutet togs under 2019 efter framtagning av offerter och diskussioner. I samma veva installerades även övervakningskameror i garage och soprum. Samtliga taggar och garagefjärrkontroller har blivit utbytta under 2020.

Fuktmätning av fasad

Redan under slutet av 2018/början av 2019 misstänktes fuktskada på fasaden. Under 2019 och 2020 undersökte styrelsen detta. Styrelsen anmälde den misstänkta skadan till JM och försäkringsbolaget och initierade en teknisk undersökning. Under 2020 fick styrelsen till svar att JM tar på sig ansvarsfrågan och fler tester och fasadrenovering kommer att ske under 2021.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som fastställts med hjälp av Österman LU Brf Planer. Styrelsen genomgår löpande underhållsplanen och säkerställer att nödvändigt underhåll genomförs. Styrelsen har även under året gjort en stadgeenlig fastighetsbesiktning. Inga akuta åtgärder framkom vid besiktningen däremot har som nämndes ovan en undersökning påbörjats gällande misstänkt

ms

fuktskada i fasaden. Utöver underhållsplanen kommer löpande underhåll ske i fall av skador och oförutsett slitage.

Soprummet

Vi ber även i år om att samtliga medlemmar dra sitt strå till stacken för att försöka hålla ordning och reda i soprummet. På så vis kan vi även hålla nere kostnaderna för sophanteringen. Beslut om att viss sophämtning kommer ske med kortare intervall beslutades under 2020.

LED-armaturer i fastigheten

Styrelsen beslutade under slutet av 2020 att i taken (plafonderna) byta ljuskällor mot LED-ljuskällor. Samt att i trapphusen (lampetter) bygga om armaturerna för att byta ut ljuskällorna mot LED-ljuskällor. Detta sker under början av 2021.

Hissbuller PLG

Det har inkommit klagomål på hissbuller från en av hissarna på PLG. Styrelsen har efter diskussion med Kone valt att installera en ny motor i hissen under 2020. Detta med lyckat resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade 193 (200) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 15 (15) 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.

MX

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	9 979	10 041	10 537	11 832	10 801
Resultat efter finansiella poster tkr	970	1 745	2 686	3 773	1 641
Årsavgift kr/m ²	560	591	639	692	692
Hyror och övriga intäkter kr/m ²	489	465	468	510	458
Driftskostnader kr/m ²	566	446	398	352	364
Räntekostnader kr/m ²	90	119	140	215	318
Bankskuld kr/m ²	11 330	11 698	12 340	12 846	13 406
Genomsnittlig skuldränta %	0,79	1,02	1,13	1,67	2,37
Soliditet %	76	75	74	73	72

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	136 979 000	199 998 000	2 361 196	8 868 387	1 745 382
Resultatdisposition			-540 138	2 285 520	-1 745 382
Årets resultat					969 706
Belopp vid årets slut	136 979 000	199 998 000	1 821 058	11 153 906	969 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering av yttre fond	11 153 906 kr
Årets resultat	969 706 kr
Summa till stämmans förfogande	12 123 612 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till yttre fond (enligt stadgar)	237 500 kr
lanspråktagande av yttre fond	-1 693 102 kr
Balanseras i ny räkning	13 579 214 kr
Summa	12 123 612 kr

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

Bostadsrättsföreningen Eden

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 978 601	10 040 532
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 385 214	-4 241 568
Övriga externa kostnader	Not 3	-97 792	-249 901
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 233	-149 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 506 433	-2 506 434
Summa rörelsekostnader		-8 145 673	-7 147 392
Rörelseresultat		1 832 929	2 893 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 190	1 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-864 413	-1 149 307
Summa finansiella poster		-863 223	-1 147 759
Årets resultat		969 706	1 745 382

nk

TK

Bostadsrättsföreningen Eden

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	458 806 770	461 313 203
		<u>458 806 770</u>	<u>461 313 203</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>458 806 770</u>	<u>461 313 203</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		166 104	169 756
Övriga fordringar	Not 8	2 210 430	2 420 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>363 496</u>	<u>242 184</u>
		<u>2 740 030</u>	<u>2 832 793</u>
Kassa och bank	Not 10	256 196	225 816
Summa omsättningstillgångar		<u>2 996 226</u>	<u>3 058 609</u>
Summa tillgångar		461 802 996	464 371 813




Bostadsrättsföreningen Eden

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	336 977 000	336 977 000
Yttre underhållsfond	1 821 058	2 361 196
	<u>338 798 058</u>	<u>339 338 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 153 906	8 868 387
Årets resultat	969 706	1 745 382
	<u>12 123 612</u>	<u>10 613 768</u>
Summa eget kapital	<u>350 921 670</u>	<u>349 951 964</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 270 000	107 270 000
	<u>7 270 000</u>	<u>107 270 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 100 500 000	4 000 000
Leverantörsskulder	91 511	310 126
Skatteskulder	1 156 157	1 002 137
Övriga skulder	Not 13 213 168	265 769
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 650 491	1 571 817
	<u>103 611 327</u>	<u>7 149 849</u>
Summa skulder	<u>110 881 327</u>	<u>114 419 849</u>
Summa eget kapital och skulder	461 802 996	464 371 813




Bostadsrättsföreningen Eden

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	969 706	1 745 382
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 506 433	2 506 434
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 476 139	4 251 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 643	59 882
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-38 522	96 833
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 324 974	4 408 530
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 500 000	-6 108 863
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 500 000	-6 108 863
Årets kassaflöde	-175 026	-1 700 333
Likvida medel vid årets början	2 641 267	4 341 601
Likvida medel vid årets slut	2 466 241	2 641 267

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarn med 25:- per kvadratmeter lägenhetsyta. 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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Bostadsrättsföreningen Eden

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 325 840	5 621 646
Hyror	4 611 439	4 382 389
Övriga intäkter	41 323	36 498
Bruttoomsättning	<u>9 978 601</u>	<u>10 040 532</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	415 093	357 380
Reparationer	307 164	400 438
El	172 949	146 147
Uppvärmning	885 478	910 671
Vatten	210 734	192 632
Sophämtning	197 267	165 358
Fastighetsförsäkring	209 734	176 281
Kabel-TV och bredband	362 425	394 992
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	622 848	533 248
Förvaltningsarvoden	252 444	155 484
Övriga driftkostnader	55 977	31 300
Planerat underhåll	1 693 102	777 638
	<u>5 385 214</u>	<u>4 241 568</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 906	147 548
Administrationskostnader	52 507	26 173
Extern revision	24 195	24 195
Konsultkostnader	0	46 419
Medlemsavgifter	5 184	5 566
	<u>97 792</u>	<u>249 901</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 881	113 749
Sociala avgifter	37 352	35 740
	<u>156 233</u>	<u>149 489</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	968	1 206
Övriga ränteintäkter	222	342
	<u>1 190</u>	<u>1 548</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	855 394	1 135 763
Övriga räntekostnader	9 019	13 544
	<u>864 413</u>	<u>1 149 307</u>

NA

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-16 931 797	-14 425 363
Årets avskrivningar	-2 506 433	-2 506 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 438 230	-16 931 797
Utgående redovisat värde	458 806 770	461 313 203
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 000 000	17 000 000
Summa taxeringsvärde	451 000 000	451 000 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	385	5 402
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 210 045	2 415 451
	2 210 430	2 420 853
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	363 496	242 184
	363 496	242 184
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken	256 196	225 816
	256 196	225 816

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788988598	0,22%	2021-06-30	99 100 000	1 600 000	
Stadshypotek AB	70943	2,36%	2025-03-30	8 670 000	1 400 000	
				107 770 000	3 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					92 770 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 270 000	
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 12 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					100 500 000	4 000 000
					100 500 000	4 000 000
Not 13 Övriga skulder						
Momsskuld					213 168	265 769
					213 168	265 769
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					1 233	1 501
Förutbetalda hyror och avgifter					1 299 972	1 272 753
Övriga upplupna kostnader					349 286	297 563
					1 650 491	1 571 817

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20/5-21


.....
Daniel Prelevic

.....
Kjell Björklund


.....
Tobias Lööf

.....
Tobias Antefelt


.....
Jonas Brenner

Min revisionsberättelse har 2021-05-24 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Joakim Häll/BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eden för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Eden för räkenskapsåret 2020 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 den 24/5-2021



.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor