

Årsredovisning för Brf Eda 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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.

Styrelsen har sitt säte i Knivsta kommun.

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
Uthyrd lokalarea enligt fastighetstaxering		209
Outhyrd lokalarea enligt fastighetstaxering		117
Total lokalyta enligt fastighetstaxering		326

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

Styrelsen

Pelle Nordlund	Ledamot
Jonas Qvarnström	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: Pelle Nordlund, Mimmi Bergström samt Jonas Qvarnström.

Revisor

Ludwig Holmgren	Extern revisor
Tomas Ericson, Borev	Revisorssuppleant

MB
me PW AH
KB

Valberedning

Zeth Saletti

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2023.
Styrelsen har under året hållit 9 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
Tvättstugebokning	Bokamera

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 19 st).
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137 st (föregående år 141 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 2 834 265, varav reparationer 360 628 kr. Av utgifterna för underhåll har 2 122 182 kr avseende av installation av solceller tagits upp som tillgångar i balansräkningen och kommer att skrivas av under 25 år.

Verksamheten under året

Styrelsen har under året skött det löpande styrelsearbetet med planering av fastighetsskötsel samt löpande översyn av ekonomin och tecknade avtal. Under året installerades solceller och anläggningen kördes igång den 9:e november. Injustering värmesystemet gjordes i början på året och verkar ha haft avsedd effekt då inga klagomål på värmen har inkommit till styrelsen den senaste vintern. Fasaderna klotterskyddades. Den sönderblåsta fasaden fick bygglovsansökan underkänd och arbete pågår för att den ska åtgärdas under 2024. I början av året drabbades föreningen av ett antal vattenskadorna. Orsaken till skadorna härrör sig från fastighetens färdigställande och har åtgärdats. Tyvärr har ingen ersättning kunnat erhållas från byggherren då detta inte omfattas av garantin. Under sommaren upptäcktes en skada i betongen. Denna ska undersökas närmare under 2024. Styrelsen har också undersökt om föreningen ska ta över ansvaret för fläktaggregaten. Då ett övertagande av ansvaret ökar föreningens ekonomiska åtagande är styrelsen inte i dagsläget beredd att ytterligare höja avgiften så mycket som det skulle krävas.

Under 2024 hoppas vi att den sönderblåsta fasaden lagas, betongstommen ska undersökas och åtgärdas, medlemmarna erbjuds att få stammarna spolade samt årligt filterbyte genomförs.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
MB
KB

Avgiftsändringar

Årsavgift bostäder höjdes med 18,4 % från 1 januari 2023. Från 1 januari 2024 höjs årsavgift bostad med 20 %.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	1 060	895	883	883
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	1 271			
Nettoomsättning (tkr)	5 529	4 794	4 693	4 702
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-797	-636	-511	-587
Balansomslutning (tkr)	129 654	128 737	129 873	130 878
Soliditet	67%	68,1%	67,9%	67,8%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	10 408	10 045	10 183	10 321
Skuldsättning (kr/kvm)	9 618			
Sparande (kr/kvm)	207			
Energikostnad (kr/kvm)	310			
Energikostnad netto (kr/kvm)	184			
Årsavgifternas del av total intäkt	89%			
Räntekänslighet	9,8%	11,2%	11,5%	11,7%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	8,2%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt för el och vatten (538 973 kr) genom total yta.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisade årsavgifter i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el, vatten och bredband.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter bostad. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 9,8 % av årsavgift bostad.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 8,2 % av årsavgifterna. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Zu Pw A MB
KB

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas in för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Underskott för året var dock större än väntat då föreningen haft obudgeterade kostnader för injustering av värmesystemet samt reparationer av vattenskador. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna och höjning har gjorts både inför detta år och har beslutats för kommande år.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. För större underhåll kommer föreningen ta upp nya lån. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar möjligheten att få nya lån.

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 2023 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.

Föreningens underhållsplan upprättades 2021.

Föreningen har under året amorterat 560 750 kr (1%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 180 000	848 571	-3 738 887	-636 278
Disposition av 2022 års resultat	0	231 000	-511 950	636 278
Uttag enligt stämmobeslut		-355 328		
Årets resultat				-796 537
Belopp vid årets utgång	91 180 000	724 243	-4 250 837	-796 537

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-4 250 837
Årets resultat	-796 537
	<hr/>
	-5 047 374

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	301 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-204 350
Till balanserat resultat överföres	-5 144 424
	<hr/>
	-5 047 374

Styrelsen föreslår att medel motsvarande kostnader för OVK, 204 350 kr, ianspråk tas ur yttre reparationsfonden.

Handwritten signatures and initials:
MO
KB
A

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2023	Not	2022
Nettoomsättning			
Årsavgifter	5 043 149	1	4 354 486
Hysesintäkter	486 264	5 529 413 2	439 355 4 793 841
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	156 746	156 746 3	223 568 223 568
SUMMA INTÄKTER		5 686 159	5 017 409

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-3 004 095	4	-2 769 735
Administrationskostnader	-171 852		-163 670
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-33 400	-3 209 347 5	-33 400 -2 966 805
Personalkostnader		-207 187 6	-193 000
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-360 628		-213 520
Underhåll	-351 455	-712 083	-625 174 -838 694
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader		-1 332 778 7	-1 246 499
RÖRELSERESULTAT		224 764	-227 589
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	260		5
Räntekostnader	-1 021 561	-1 021 301	-408 694 -408 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-796 537	-636 278
ÅRETS RESULTAT		-796 537	-636 278

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "KB", and other illegible marks.

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023		Not	2022
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	108 626 057		7	107 836 653
Mark	18 157 800	126 783 857		18 157 800
				125 994 453
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kortfristiga fordringar	724 639		8	108 372
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	395 398	1 120 037	9	312 304
				420 676
Kassa och bank		1 750 049		2 321 439
SUMMA TILLGÅNGAR		129 653 943		128 736 568

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	73 160 000			73 160 000
Upplåtelseavgifter	18 020 000			18 020 000
Yttre reparationsfond	724 243	91 904 243		848 571
				92 028 571
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 250 837			-3 738 887
Årets resultat	-796 537	-5 047 374		-636 278
				-4 375 165
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		18 930 512	10	29 342 604
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	22 368 252		10	10 516 910
Leverantörsskulder	440 023			364 645
Skatteskulder	2 787			2 978
Skuld moms	35 947			13 124
Övr. kortfristiga skulder	0			2 532
Upplupna kostnader	389 919		11	309 069
Förskottsinsbetalda hyror/avg	629 634	23 866 562		531 300
				11 740 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 653 943		128 736 568

Z. P. K. MB
KB

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-796 537	-636 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 332 778	1 246 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	536 241	610 221
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Hyses- och avgiftsfordringar	-120 337	4 206
Övriga fordringar exklusive klientmedel	50 674	12 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-83 093	-28 132
Förändring av kortfristiga skulder	274 662	46 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 147	645 119
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 122 182	-14 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 122 182	-14 850
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-560 750	-547 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 439 250	-547 000
Årets kassaflöde	-24 785	83 269
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 321 439	2 238 170
Likvida medel vid årets slut	2 296 654	2 321 439

MB
Ja P...
KB

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. 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.

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

Installation solceller: 25 år.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgift, bostäder	4 206 576	3 553 344
Årsavgift, varmvatten	176 424	163 427
Årsavgift, hushållsel	362 549	340 115
Årsavgift, triple play	297 600	297 600
SUMMA	5 043 149	4 354 486

Årsavgift bostad innefattar värme och kallvatten.

NOT NR 2

Hysesintäkter

	2023	2022
Hyra lokaler	365 652	284 876
Reduktion, hyra lokaler	-68 952	-27 330
Hyra p-platser	163 392	158 051
Fastighetsskatt lokaler	26 172	23 758
SUMMA	486 264	439 355

Handwritten signatures and initials:
En
Pine
MB
KB

NOT NR 3

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avg. andrahandsupplåtelse	122 674	83 158
Gemensamhetslokal	11 250	5 250
MFH Bygg AB	0	100 000
Påminnelseavgift	2 460	2 400
Övriga intäkter	20 362	32 760
SUMMA	156 746	223 568

NOT NR 4

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	185 888	190 080
Fastighetsskötsel, extra	169 142	131 016
Besiktningar	204 350	0
Städ	116 282	113 581
Hissar	66 099	117 608
Serviceavtal	78 199	76 284
El	424 856	432 984
Uppvärmning	535 435	489 393
Vatten	370 673	333 949
Sophämtning	267 151	271 971
Försäkringar	112 606	102 561
Kabel TV	314 833	311 532
Förbrukningsinventarier	0	8 582
Extern revisor	21 780	19 290
Advokat och rättegångskostnader	11 549	45 479
Övriga fastighetskostnader	125 252	125 425
SUMMA	3 004 095	2 769 735

NOT NR 5

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 6

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2023	2022
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	157 637	145 850
Ersättning till valberedning	0	1 000
Summa löner och arvoden	157 637	146 850
Sociala avgifter	49 550	46 150
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	207 187	193 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KB" and "PMM".

NOT NR 7

Gredelby 7:79

	2023	2022
Taxeringsvärde:	76 940 000	76 940 000
Byggnadsvärde	66 754 000	66 754 000
Markvärde	10 186 000	10 186 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	76 940 000	76 940 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	73 600 000	73 600 000
Lokaler	3 340 000	3 340 000

Bokfört värde: 2023 2022

Byggnader	117 348 200	117 348 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 979 158	-8 781 659
Årets avskrivningar	-1 197 499	-1 197 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 176 657	-9 979 158
Utgående restvärde enligt plan	106 171 543	107 369 042

Belysning innergård 490 000 490 000

Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	0	0

Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 170	-8 170
Årets avskrivningar	-49 000	-49 000

Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 170	-57 170
Utgående restvärde enligt plan	383 830	432 830

Installation solceller 0 0

Omfört från pågående arbeten	34 781	0
Anskaffning under året	2 122 182	0
Anskaffningsvärde	2 156 963	0

Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-86 279	0

Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 279	0
Utgående restvärde enligt plan	2 070 684	0

Pågående arbeten 34 781 19 931

Uppfört under året, solcellsanläggning	0	14 850
--	---	--------

Omföring till solceller	-34 781	0
-------------------------	---------	---

Utgående restvärde enligt plan	0	34 781
--------------------------------	---	--------

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE 108 626 057 107 836 653

NOT NR 8

Kortfristiga fordringar

	2023	2022
Avgifter/hyror	123 957	8 020
Skattekonto	610	352
Klientmedel hos Mediator	546 605	0
Övriga fordringar	53 467	100 000
SUMMA	724 639	108 372

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB" and "KB".

NOT NR 9

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	38 947	34 710
Förskottsbelagd fastighetsskötsel och städ	28 067	26 730
Förskottsbetalda leverantörer	159 960	90 927
Upplupna intäkter el och vatten	168 424	159 937
SUMMA	395 398	312 304

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Slutförfall	Ränta	Skuld
Nordea	2025-11-19	2025-11-19	4,01%	9 593 284
Nordea	2025-01-22	2025-01-22	1,06%	9 617 228
Nordea	2024-01-18	2024-01-18	4,58%	9 966 160
Nordea	2024-01-17	2024-01-17	0,74%	10 132 092
Nordea	2024-02-04	2024-05-06	4,64%	1 990 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				41 298 764
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				22 088 252
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				280 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				22 368 252
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				18 930 512
Beräknad låneskuld 2028.12.31				38 198 764

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	192 419	102 469
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Beräknat styrelsearvode	132 800	124 000
Beräknat övrigt arvode	0	14 600
Beräknade sociala avgifter	41 700	43 500
Övriga upplupna kostnader	0	1 500
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	389 919	309 069

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	44 426 000	44 426 000

OK PNV MB
KB

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Knivsta den ~~2024~~-03-07

Jonas Qvarnström

Pelle Nordlund

Alexander Englund

Kristofer Bergkvist

Mimmi Bergström

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2024

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 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisions sed 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 och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eda 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed 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 8 mars 2024



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor