



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandvägen i Edsviken 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning samt markområde.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tätörten 1	2020	Sollentuna
Tätörten 3	2021	Sollentuna

Fastigheterna är försäkrade hos Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Sollentuna Tätörten GA:1, där Brf Strandvägen i Edsviken 4 innehar 9 723 andelar av totalt 11 400.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna är under byggnation och beräknas i sin helhet vara färdigställda 2024.

Värdeåret är inte fastställt. Förväntade värdeår för Tätörten 3 är 2023 och för Tätörten 1 2024.

Föreningen kommer att ha 115 bostadsrätter om totalt 9 715 kvm och 2 lokaler om totalt 140 kvm. 1 lokal är uthyrd från januari 2024.

Styrelsens sammansättning

Göran Olsson	Ordförande
Hans Svedberg	Styrelseledamot
Lena Fernander Lif	Styrelseledamot
Jens Rooth	Styrelseledamot (avgått 2023-09-13)
Sofia Ljungdahl	Styrelseledamot (avgått 2023-01-12)
Malin Svensson	Styrelseledamot (avgått 2023-01-12)
Lina Brantemark	Styrelseledamot (avgått 2023-01-12)

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-28. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-12. Ändring av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Sweax
IT	Telia
Hiss	Kone
Elavtal	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 har upplåtelsen av totalt 115 bostadsrättslägenheter fortsatt och byggnationen har följt tidplanen. Under oktober flyttade det första trapphuset in och inflyttningarna kommer fortsätta fram till juni 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 har föreningen fortsatt vara under produktion, vilket gör att årsredovisningens siffror inte fullt ut speglar ett normalt verksamhetsår. OBOS står för samtliga intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen. Styrelsen hänvisar till föreningens ekonomiska plan för information om hur föreningens ekonomiska prognos ser ut.

En ekonomisk plan registrerades 2023-02-13 och upplåtelseavtal började tecknas under februari 2023. Föreningens styrelse har under året haft bevakning på ränteläget och beslutade i september att uppdatera den ekonomiska planen efter en ny ränteindikation från föreningens bank SBAB. Den högre räntan i den nya ekonomiska planen, daterad 2023-10-02, innebär att årsavgifterna ökar. Styrelsen har dock beslutat att årsavgifterna skall ligga kvar på nivån i den tidigare ekonomiska planen, daterad 2023-02-13, fram till dess att föreningens lån har slutplacerats. Detta påverkar inte föreningens ekonomi eftersom OBOS enligt avtal står för föreningens samtliga kostnader mot erhållande av föreningens samtliga intäkter fram till slutplacering av föreningens lån skett. Slutplacering sker när samtliga medlemmar har tillträtt sina lägenheter, vilket tidigast sker hösten 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 75 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	23 387 040	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-47 104	-4 845 666	-	-
Soliditet (%)	33	2	2	2
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	118 024 000	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	ej aktuellt	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	1,8	-	-	-
Skuldsättning (baserat på byggnadskredit) per kvm upplåten bostadsrätt, kr	30 344	27 173	-	-
Skuldsättning (baserat på byggnadskredit) per kvm totalyta, kr	29 883	27 173	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-5	-499	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	ej aktuellt	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	ej aktuellt	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	ej aktuellt	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	ej aktuellt	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	ej aktuellt	-	-	-
Räntekänslighet (%)	ej aktuellt	-	-	-

Nyckeltalen beräknas på verksamhetsåret 2023 då byggnaden fortsatt var under produktion. Med denna anledning är dessa missvisande. Styrelsen hänvisar till föreningens ekonomiska plan för information om hur föreningen kommer att se ut efter slutplacering av lån och avräkning.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet om 47 104 kr motsvarar den balanserade vinsten som föreningen har sedan tidigare år. Eftersom föreningens byggnader är under uppförande så tillfaller intäkter OBOS, samtidigt som föreningen ersätts för uppkomna kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 520 000	-	201 938 500	214 458 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	4 892 770	-4 845 666	-	47 104
Årets resultat	-4 845 666	4 845 666	-47 104	-47 104
Eget kapital	12 567 104	0	201 891 396	214 458 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	47 104
Årets resultat	-47 104
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	0

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	0

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 387 040	0
Summa rörelseintäkter		23 387 040	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-863 472	-91 507
Övriga externa kostnader	6	-169 842	-932 910
Summa rörelsekostnader		-1 033 314	-1 024 417
RÖRELSERESULTAT		22 353 727	-1 024 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 274	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-22 402 105	-3 821 321
Summa finansiella poster		-22 400 831	-3 821 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 104	-4 845 666
ÅRETS RESULTAT		-47 104	-4 845 666

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 14	41 168 601	41 168 601
Pågående projekt	9	587 399 439	379 119 269
Summa materiella anläggningstillgångar		628 568 040	420 287 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	55 380	21 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 380	21 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		628 623 420	420 309 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 041	0
Övriga fordringar	11	23 025 761	86 523
Summa kortfristiga fordringar		23 066 802	86 523
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 016 719	4 885 287
Summa kassa och bank		7 016 719	4 885 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		30 083 521	4 971 810
SUMMA TILLGÅNGAR		658 706 941	425 280 980

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 458 500	12 520 000
Summa bundet eget kapital		214 458 500	12 520 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		47 104	4 892 770
Årets resultat		-47 104	-4 845 666
Summa fritt eget kapital		0	47 104
SUMMA EGET KAPITAL		214 458 500	12 567 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	294 792 431	263 984 095
Övriga långfristiga skulder		21 300	21 300
Summa långfristiga skulder		294 813 731	264 005 395
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 220	0
Skatteskulder		518 180	58 676
Övriga kortfristiga skulder		148 331 089	148 429 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	564 221	219 987
Summa kortfristiga skulder		149 434 710	148 708 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		658 706 941	425 280 980

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 353 727	-1 024 417
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	22 353 727	-1 024 417
Erhållen ränta	1 274	72
Erlagd ränta	-22 330 845	-3 601 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 156	-4 625 679
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 980 279	3 604 133
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	654 970	-170 194 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 301 153	-171 216 362
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-208 280 170	-103 537 309
Förvärv av finansiella tillgångar	-34 080	-21 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 314 250	-103 558 609
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	201 938 500	12 500 000
Upptagna lån	148 829 401	264 005 395
Amortering av lån	-118 021 065	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	232 746 836	276 505 395
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 131 432	1 730 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 885 287	3 154 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 016 719	4 885 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandvägen i Edsviken 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier kommer att skrivas av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivning på föreningens byggnader kommer att påbörjas efter att slutavräkning mellan föreningen och OBOS har skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar kommer att göras i årsbokslutet efter att avräkning mellan föreningen och OBOS har skett.

Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	417 528	0
Bredband	14 968	0
Pantsättningsavgift	12 608	0
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Ersättning för årets resultat, netto*	22 937 997	0
Summa	23 387 040	0

*OBOS står för samtliga intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	24 026	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 416	0
Städning enligt avtal	14 895	0
Städning utöver avtal	6 406	0
Snöröjning/sandning	4 663	0
Serviceavtal	35 638	0
Summa	99 044	0

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 299	0
Uppvärmning	80 041	0
Vatten	51 890	0
Sophämtning/renhållning	3 949	0
Summa	180 179	0

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	100 495	128 431
Fastighetsskatt	483 754	34 426
Korr. fastighetsskatt	0	-71 350
Summa	584 249	91 507

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 304	0
Tele- och datakommunikation	724	0
Juridiska åtgärder	0	61 298
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	15 000
Förvaltningsarvode enl avtal	94 816	38 456
Överlåtelsekostnad	4 464	0
Pantsättningskostnad	26 004	0
Administration	11 531	818 156
Summa	169 842	932 910

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	22 401 049	3 820 803
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 056	518
Summa	22 402 105	3 821 321

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 168 601	41 168 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 168 601	41 168 601
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 168 601	41 168 601
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 168 601</i>	<i>41 168 601</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 541 000	0
Taxeringsvärde mark	71 483 000	0
Summa	118 024 000	0

NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	379 119 269	275 581 960
Anskaffningar under året	208 280 170	103 537 309
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	587 399 439	379 119 269

NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Edsvikens Garagebolag AB	55 380	55 380	21 300
Summa	55 380	55 380	21 300

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72 151	70 876
Skattefordringar	1	35
Avräkning byggare	22 937 997	0
Övriga kortfristiga fordringar	15 612	15 612
Summa	23 025 761	86 523

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-05-30	7,01 %	145 984 095	263 984 095
SBAB	2025-05-30	7,15 %	102 245 836	0
SBAB	2025-05-30	7,04 %	46 562 500	0
Summa			294 792 431	263 984 095

Skulderna baseras på föreningens byggnadskreditiv. Under hösten 2024 kommer föreningen att slutplacera sina lån enligt den ekonomiska planen.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	291 247	219 987
Förutbet hyror/avgifter	272 974	0
Summa	564 221	219 987

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

143 347 000

2022-12-31

143 347 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har inflyttningar skett enligt plan. Under hösen 2024 kommer avräkning och överlämning av bostadsrättsföreningen ske.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Göran Olsson
Ordförande

Hans Svedberg
Styrelseledamot

Lena Fernander Lif
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.09.2024 11:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.08.2024 13:46

DOCUMENT ID:

Hkqqn4ijC

ENVELOPE ID:

HygtchEij0-Hkqqn4ijC

DOCUMENT NAME:

Brf Strandvägen i Edsviken 4, 769633-3876 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Henriette Fernander Lif lena.fernander@gmail.com	Signed Authenticated	28.08.2024 13:51 28.08.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/03) IP: 92.34.227.110
2. HANS SVEDBERG hans.svedberg@canseko.se	Signed Authenticated	28.08.2024 18:56 28.08.2024 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/13) IP: 194.5.155.234
3. Göran Ove Olsson goran.olsson@mrhostadsratt.se	Signed Authenticated	02.09.2024 15:43 02.09.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/20) IP: 217.69.150.134
4. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.09.2024 11:17 03.09.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4, org. nr 769633-3876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 för år 2023.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har avgivits för sent och därmed har inte årsstämman kunnat hållas i tid som föreskrivs i 6 kap 9 § lagen om ekonomiska föreningar

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 2023
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Torbjörn Larsson 2024-08-27 Anställningsnummer 7831



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.09.2024 11:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.08.2024 13:46

DOCUMENT ID:

r1-qq24joA

ENVELOPE ID:

HkZK93EjJA-r1-qq24joA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	03.09.2024 11:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17)
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	03.09.2024 11:16	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed