

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eden

Org.nr: 769611-8699

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Eden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 fastigheter

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 tillräddas 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:

Hyresgäst <input type="checkbox"/>	Lokaltyp <input type="checkbox"/>	Moms <input type="checkbox"/>	Yta/platser <input type="checkbox"/>	Löptid t.o.m
Kungsholmens stadsdelsnämnd <input type="checkbox"/>	Förskola <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	955 m ² <input type="checkbox"/>	2023-09-30
Kungsholmens stadsdelsnämnd <input type="checkbox"/>	Förskola <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	278 m ² <input type="checkbox"/>	2023-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdeskatt 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 591 kr/m².

Föreningen amorterade 3 000 000 kronor under 2021. Målsättningen är att kontinuerligt göra extra amorteringar när så är möjligt. Under året omförhandlades föreningens rörliga lån och vi valde att flytta lånen till Nordea som erbjöd bättre villkor. 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 renoveringar planerade då fastigheten är nybyggd.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Eden

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-07 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2021-06-07 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Daniel Prelevic	Styrelseledamot
Jonas Brenner	Styrelseledamot
Kjell Björklund	Styrelseledamot
Tobias Antefelt	Styrelseledamot
Björn Ebbvik	Suppleant
Göran Wahlberg	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.

Entrédörrar

Entrédörrarna har under senare år inte fungerat tillfredställande varför styrelsen beslutade att åtgärda dessa genom att minska dörröppningarna som var onödigt stora och sätta in nya mindre dörrar. Samtidigt med detta projekt beslutades också att installera dörrautomatik. Projektet kommer genomföras i början på 2022.

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 gjordes. Testerna gjordes klart under 2021 och skadeläget fastställdes. Fasadrenovering kommer att genomföras under våren 2022.

Garage

Hysesavtalet med Apcoa avslutades under året och styrelsen tog in offerter från ett flertal garageförvaltare. Efter genomgång och övervägande valdes Corepark som ny garageförvaltare från slutet av 2021. Huvudanledningen till byte av förvaltare var Apcoas bristfälliga service.

Nya avtal

Nya och omförhandlade avtal tecknades med Kone för hissarna och med Telia som bredbands- och tvkanalsleverantör.

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 men som nämnts ovan genomförs en fasadrenovering under 2022. Utöver underhållsplanen kommer löpande underhåll ske i fall av skador och oförutsett slitage.

Under året har följande underhåll genomförts:

- Gåmbla dörrstoppare har ersatts med nya dörrstoppare då de gamla hade börjat gå sönder.
- Byte av ljuskällor i hissarna till LED-armaturer.
- Genomförd brandskyddsbesiktning.

Medlemsinformation

Föreningen hade 191 (193) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 14 (14) överlåtelser 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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Eden

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	502	481	468	493	587
Skuldsättning, kr/kvm*	9 751	10 030	10 356	10 924	11 372
Räntekänslighet, %	20%	20%	20%	19%	19%
Energikostnad, kr/kvm	125	118	116	121	122
Driftskostnad, kr/kvm*	394	367	360	364	324
Årsavgift, kr/kvm	560	560	591	639	691
Totala intäkter, kr/kvm*	940	929	935	981	1 101

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 101	9 979	10 041	10 537	11 832
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 800	970	1 745	2 686	3 773
Soliditet %	77%	76%	75%	74%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

2021 | **ÅRSREDOVISNING****Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Eden****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 100 502
Rörelsekostnader	-	6 834 334
Finansiella poster	-	465 893
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		2 800 275
Planerat underhåll	+	91 177
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 506 433
Årets sparande		5 397 885
Årets sparande per kvm total yta		502

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	136 979 000	199 998 000	1 821 058	11 153 906	969 706
Reservering till fond 2020			237 500	-237 500	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 693 102	1 693 102	
Balanserat i ny räkning				969 706	-969 706
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 800 275
Belopp vid årets slut	136 979 000	199 998 000	365 456	13 579 214	2 800 275

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	13 579 214
Årets resultat	2 800 275
Summa till stämmans förfogande:	16 379 489

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	237 500
Ianspråktagande av underhållsfond	-91 177
Balanserat resultat	16 233 166
Summa:	16 379 489

Bostadsrättsföreningen Eden

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 100 502	9 978 601
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 988 513	-5 385 214
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 155	-97 792
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 233	-156 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 506 433</u>	<u>-2 506 433</u>
Summa rörelsekostnader		-6 834 334	-8 145 673
Rörelseresultat		3 266 168	1 832 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 856	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-467 749</u>	<u>-864 413</u>
Summa finansiella poster		-465 893	-863 223
Årets resultat		2 800 275	969 706

Bostadsrättsföreningen Eden**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	456 300 337	458 806 770
	<u>456 300 337</u>	<u>458 806 770</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>456 300 337</u>	<u>458 806 770</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	169 223	166 104
Not 8	2 356 821	2 210 430
Not 9	<u>227 303</u>	<u>363 496</u>
	2 753 347	2 740 030

Kortfristiga placeringar

Not 10	2 500 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 11	335 145	256 196
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 588 492</u>	<u>2 996 226</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>461 888 829</u>	<u>461 802 996</u>
---------------------------	---------------------------

Bostadsrättsföreningen Eden

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	336 977 000	336 977 000
Yttre underhållsfond	365 456	1 821 058
	<u>337 342 456</u>	<u>338 798 058</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 579 214	11 153 906
Årets resultat	2 800 275	969 706
	<u>16 379 489</u>	<u>12 123 612</u>
Summa eget kapital	<u>353 721 945</u>	<u>350 921 670</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 870 000	7 270 000
	<u>5 870 000</u>	<u>7 270 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 98 900 000	100 500 000
Leverantörsskulder	140 816	91 511
Skatteskulder	1 249 448	1 156 157
Övriga skulder	Not 14 283 584	213 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 723 036	1 650 491
	<u>102 296 884</u>	<u>103 611 327</u>
Summa skulder	<u>108 166 884</u>	<u>110 881 327</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>461 888 829</u>	<u>461 802 996</u>

Bostadsrättsföreningen Eden

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 800 275	969 706
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 506 433	2 506 433
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 306 708</u>	<u>3 476 139</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	133 177	-112 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	285 557	-38 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 725 443</u>	<u>3 324 974</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 000 000</u>	<u>-3 500 000</u>
Årets kassaflöde	2 725 443	-175 026
Likvida medel vid årets början	2 466 241	2 641 267
Likvida medel vid årets slut	5 191 684	2 466 241

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.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. 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 1 459 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.

2021 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Eden**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 325 840	5 325 840
Hyror	4 718 318	4 611 439
Övriga intäkter	56 345	41 323
Bruttoomsättning	<u>10 100 502</u>	<u>9 978 601</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	445 883	415 093
Reparationer	364 893	307 164
El	221 740	172 949
Uppvärmning	898 194	885 478
Vatten	219 230	210 734
Sophämtning	225 215	197 267
Fastighetsförsäkring	227 124	209 734
Kabel-TV och bredband	406 079	362 425
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	626 539	622 848
Förvaltningsarvoden	219 930	252 444
Övriga driftkostnader	42 509	55 977
Planerat underhåll	91 177	1 693 102
	<u>3 988 513</u>	<u>5 385 214</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 281	15 906
Administrationskostnader	34 253	52 507
Extern revision	23 841	24 195
Konsultkostnader	32 746	0
Medlemsavgifter	5 034	5 184
	<u>183 155</u>	<u>97 792</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 881	118 881
Sociala avgifter	37 352	37 352
	<u>156 233</u>	<u>156 233</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 426	968
Ränteintäkter HSB bunden placering	281	0
Övriga ränteintäkter	149	222
	<u>1 856</u>	<u>1 190</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	458 392	855 394
Övriga räntekostnader	9 357	9 019
	<u>467 749</u>	<u>864 413</u>

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-19 438 230	-16 931 797
Årets avskrivningar	-2 506 433	-2 506 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 944 663	-19 438 230
Utgående redovisat värde	456 300 337	458 806 770
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	282	385
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 356 539	2 210 045
	2 356 821	2 210 430
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	227 022	363 496
Upplupna intäkter	281	0
	227 303	363 496
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
	2 500 000	0
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	335 145	256 196
	335 145	256 196

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Nordea	39758210637	0,23%	2022-06-30
Stadshypotek AB	70943	2,36%	2025-03-30
			Belopp
			97 500 000
			7 270 000
			104 770 000
			3 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		89 770 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		5 870 000
	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 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	98 900 000	100 500 000
		98 900 000	100 500 000
Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	283 584	213 168
	Inre fond	0	0
		283 584	213 168
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	1 143	1 233
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 291 742	1 299 972
	Övriga upplupna kostnader	430 151	349 286
		1 723 036	1 650 491

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

Bostadsrättsföreningen Eden

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Daniel Prelevic

.....
Jonas Brenner

.....
Kjell Björklund

.....
Tobias Antefelt

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eden för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Brf Eden för räkenskapsåret 2021 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 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.

Stockholm den / 2022

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

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL PRELEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 11:30:09



KJELL BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 10:02:36



TOBIAS ANTEFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 11:53:37



JONAS BRENNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 14:40:22



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 20:39:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 20:39:35

