

Årsredovisning för  
**Brf Edölandet**  
769625-7661

Räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Edölandet, 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Gunilla Styf	Ordförande	Stämman
Benjamin Falk	Vice ordförande	Stämman
Magnus Blomqvist	Sekreterare	Stämman
Roger Lindberg	Ledamot	Stämman
Pia Gustavsson	Ledamot	Stämman
Mats Johansson	Ledamot	Stämman

#### Styrelsesuppleant

Jesper Persson	Stämman
Per-Arne Stäring	Stämman

Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Per Gustafsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedningen	Funktion	Utsedd av
Per Rinaldo	Sammanställande	Stämman
Ralf Eriksson		Stämman
Jan Johansson		Stämman

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Fastighetsuppgifter

Förening innehar med äganderätt fastigheten Nacka Orming 44:1 i Nacka kommun med uppförda byggnader i 2 våningar med 160 lägenheter (109 bostadsrätter och 51 hyresrätter) och två lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adresser är Edövägen 8A-C, 10 A-B, 12 A-B, 14 A-D, 16 A-C, 18 A-B, 20 A-B, 22 A-C, 24 A-C, 26 A-C och 28 A-B.

#### Lägenhetsuppgifter

	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal rum	64	24	2	69	1

#### Lokaler, garage och parkeringsplatser

Typ	Lokal	Garage	Parkeringsplatser
Antal	2	67	113

Total tomtarea:	23 848 kvm
Total bostadsarea:	10 712 kvm
Total lokalarea:	164 kvm
Årets taxeringsvärde:	109 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	109 003 000 kr

### Överlåtelser

Det har skett 16 överlåtelse under räkenskapsåret och tre upplåtelser.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB.

### Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate, underentreprenör Jensen driftentreprenad utför åtgärd av felanmälan och tillsyn.

Svensk Markservice - avtal skötsel utemiljö, snöhantering, gräsytor och buskage.

Dinas städ - avtal städ i portar/trapphus och tvättstuga.

Comhem - Kabel-TV.

EI - Boo Energi/Svensk NaturEnergi

Värme -Fortum AB.

Nacka kommun/Sita ombesörjer sophämning/grovsopor.

Loopia, info mail styrelsen.

Lås & larm Teknik Värmdö AB ombesörjer nycklar, ls och koder.

FTS Gruppen/VAME ombesörjer fukt och vattenskador.

### Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 863 400 kr.

### Verksamhet, ekonomi och utveckling

Allmänt:

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 sammanträden, en årsstämma och två extra stämmor.

Räntor:

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 3,42 %.

### Årets verksamhet:

Alla kostnader som föreningen stått för ang en vattenskada i en lägenhet skall föreningen kräva av bostadsrättsinnehavaren.

Extrastämma hölls 2014-05-05. Begäran om extrastämma handlade om att avsätta hela nuvarande styrelse. Stämman beslutade att inte avsätta styrelsen. Mycket tid och kraft kring detta lades ner under första delen av 2014.

Årstämma hölls 2014-06-09, styrelsen konstituerades efter stämma. En delvis ny styrelse utsågs och direkt startade arbetet med att lära känna varandra och dela upp arbetsområden.

Extrastämma hölls 2014-12-09 för att besluta om stadgeändring, styrelseledamots mandatperiod. Stämman beslutade att godkänna stadgeändring.

Vi har hanterat inkommande post för underskrifter gällande godkännande av medlemskap och vidarebefordrat pantbrev till Restate samt diverse fullmakter då Restate sköter föreningens bank och skatteärenden.

Även hanterat ansökningar till inre fond och 2:a hands uthyrning. Fakturahantering sker elektroniskt via ekonomisystem, 2 stycken ur styrelsen granskar och godkänner innan betalning sker av Restate.

En stor del av administrationen kring garage och p-platser sköts av en medlem i området.

Hemsidan startades upp och styrelsen fick även en ny mailadress. Detta för att utöka och förbättra kommunikationen mellan styrelsen, medlemmar/hyresgäster och Restate/Jensen.

En översyn och åtgärder för att förbättra sophanteringen i våra miljöstugor har skett. I en utav miljöstugorna har det satts upp sopnedkast.

Fru Modig, trädgårdskonsult, har utfört arbetet med att ta bort växlighet runt våra hus som skadar fasaderna.

Problem med otäta tak/fogar har fortgått under året. Vattenläckor/fuktskador har tyvärr uppkommit i några av föreningens lägenheter. Tillfälliga och akuta lösningar har utförts. Plåtkonsult Rolf Svensson AB har anlåtats av styrelsen för att göra en total översyn av taksituationen. Detta för att för att kunna gå ut med offertförfrågan till entreprenörer.

Spolning av stuprör och en del förbättringar av dessa har skett.

Inventering av källarförråden påbörjades.

#### **Årets resultat:**

Föreningens resultat för året visar ett minus på 2 499 780 kr. Detta beror till stor del på förändrade regler för avskrivningar. Årets resultat exklusive avskrivningar är minus 692 683 kr.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 61 kr/kvm/år enligt den ekonomiska planen för 2014 och 2015, inget retroaktivt belopp beslutades att ta ut.

#### **Byte av redovisningsprincip**

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Införandet av den/de nya rekommendationen/erna har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och kan ha haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna.

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-22 686
årets resultat	-2 499 780
Totalt	<u>-2 522 466</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	109 003
balanseras i ny räkning	<u>-2 631 469</u>
Summa	-2 522 466

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*fr*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-21- 2013-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>	<b>9 190 622</b>	<b>3 073 249</b>
		<u>9 190 622</u>	<u>3 073 249</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-735 547	-210 110
Reparationer	3	-863 400	-31 126
Underhåll	4	-110 757	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-2 797 601	-906 871
Övriga driftskostnader	6	-169 972	-38 333
Fastighetskatt		-214 750	-69 649
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-504 968	-227 794
Personalkostnader	8	-183 658	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 807 097	-241 487
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 802 872</b>	<b>1 347 879</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	33 296	26 270
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-4 335 948	-1 396 835
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 499 780</b>	<b>-22 686</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 499 780</b>	<b>-22 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 499 780</b>	<b>-22 686</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	208 960 676	210 767 773
		<u>208 960 676</u>	<u>210 767 773</u>
<b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>		<u>208 960 676</u>	<u>210 767 773</u>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	12	12 002	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 281	85 843
		<u>118 283</u>	<u>85 843</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>17 624 204</u>	<u>19 170 439</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>226 703 163</u>	<u>230 024 055</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>14</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		101 235 300	98 115 300
Upplåtelseavgifter		798 525	751 842
		<u>102 033 825</u>	<u>98 867 142</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-22 686	-
Årets resultat		-2 499 780	-22 686
		<u>-2 522 466</u>	<u>-22 686</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>99 511 359</u>	<u>98 844 456</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		860 275	1 265 972
		<u>860 275</u>	<u>1 265 972</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>15</b>		
Skulder till kreditinstitut		124 445 300	127 565 300
		<u>124 445 300</u>	<u>127 565 300</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		543 407	1 393 046
Skatteskulder	16	214 750	-
Övriga kortfristiga skulder	17	92 432	6 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 035 640	948 502
		<u>1 886 229</u>	<u>2 348 327</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>226 703 163</u>	<u>230 024 055</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	106 400 000	106 400 000
<b>Summa</b>	<u>106 400 000</u>	<u>106 400 000</u>

### Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-21- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 499 780	-22 686
Avskrivningar	1 807 097	241 487
	<u>-692 683</u>	<u>218 801</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-692 683</b>	<b>218 801</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 440	-85 843
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-462 098	2 348 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 187 221</b>	<b>2 481 285</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-211 009 260
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-211 009 260</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtna lägenheter	3 166 683	98 867 142
Avsättning till inre fond		1 265 972
Utnyttjande av inre fond	-405 697	
Amortering av låneskulder	-3 120 000	127 565 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-359 014</b>	<b>227 698 414</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 546 235</b>	<b>19 170 439</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 170 439</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 624 204</b>	<b>19 170 439</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som oobergränsad. Byggnaderna består av fler komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar: 50 år  
El: 40 år  
Fasad: 40 år  
Fönster: 40 år  
Tak: 40 år  
Ventilation: 20 år  
Övrig stomme: 200 år

### **Avsättningar**

Avsättning till föreningen reparationsfond görs årligen med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapital 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjort eller upphört.

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	4 965 828	1 544 074
Borfall årsavgift	-	-815
Hyror bostäder	3 615 051	1 321 325
Hyror lokaler	49 220	-
Hyror garage momspliktig	63 954	18 684
Hyror garage	286 078	90 834
Hyror p-platser momspliktig	37 656	8 433
Hyror parkeringsplatser	287 139	92 089
Hyresbortfall bostäder	-	-20 987
Hyresbortfall lokaler	-49 220	-
Hyresbortfall garage momspliktig	-8 096	-
Hyresbortfall garage	-26 891	-7 379
Hyresbortfall p-platser momspliktig	-1 608	-
Hyresbortfall p-platser	-115 887	-44 845
Övriga serviceintäkter	42 126	16 457
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	33 098	71 645
Debiterad indrivning	11 890	-
Öresutjämning	284	102
Övriga intäktskorr	-	-16 368
<b>Summa</b>	<b>9 190 622</b>	<b>3 073 249</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	145 942	48 418
Fastighetsskötsel enligt beställning	59 786	62 855
Fastighetsskötsel gård entreprenad	244 588	40 838
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	10 794	-
Städning enligt avtal	159 500	57 999
Städning enligt beställning	2 188	-
Besiktningskostnader	12 188	-
Snöröjning inklusive sandning	98 181	-
Parkeringskostnader	2 380	-
<b>Summa</b>	<b>735 547</b>	<b>210 110</b>

### Not 3 Reparationer

Reparationer	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
Byggnad	15 463	-
Reparation hyresrätt	46 896	12 044
Gemensamma utrymmen	17 280	806
Portar	3 074	-
Lås	70 015	4 428
Tvättstuga	28 830	-
Soprum	19 478	-
Installationer	19 790	-
VVS	62 864	13 848
Elinstallationer	31 656	-
Tak	59 390	-
Fönster	15 185	-
Gård	6 250	-
Försäkringsskador	125 575	-
Vattenskada	337 155	-
Övriga reparationer	4 499	-
<b>Summa</b>	<b>863 400</b>	<b>31 126</b>

### Not 4 Underhåll

Underhåll	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
Gemensamma utrymmen	17 349	-
Installationer	32 845	-
Vanfilation	60 563	-
<b>Summa</b>	<b>110 757</b>	-

### Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
Eikostnader	227 940	99 745
Värmekostnader	1 633 991	539 052
Vattenkostnader	624 553	172 442
Sophämtning	186 589	51 869
Grovsopor	124 528	43 763
<b>Summa</b>	<b>2 797 601</b>	<b>906 871</b>

### Not 6 Övriga driftkostnader

Övriga driftkostnader	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	114 823	37 733
Kabel-TV	55 149	600
<b>Summa</b>	<b>169 972</b>	<b>38 333</b>

## Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Annonsering	-	600
Förbrukningsmaterial	9 492	-
Kreditupplysningar	188	-
Påminnelser och krav	11 890	-
Överlåtelseavgifter	14 435	-
Pantsättningsavgifter	18 219	71 200
P-platsbyten	18 652	445
Kontorsmaterial	2 655	-
Telekommunikation	224	-
Telefon	448	348
Mobiltelefon	-	348
Porto	88	-
Datakommunikation	33 698	-
Avgäld juridiska åtgärder	1 688	-
Förvaltningskontor	-	25 350
Revisionsarvode	20 386	20 000
Medlems- och styrelsemöten	2 000	-
Föreningsstämma	700	-
Trivselkostnad	4 569	-
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	238 102	24 463
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	5 988	-
Teknisk förvaltning enligt beställning	3 281	-
Juridiska kostnader	72 912	-
Teknisk konsultation	20 625	-
Förvaltningskostnader övriga	9 375	-
Administration	-	280
Övrig förvaltningskostnad	-	1 900
Konsultkostnader	-	80 000
Bankavgifter	4 911	220
Föreningsavgifter	7 923	2 641
Övriga externa kostnader	2 519	-
<b>Summa</b>	<b>504 968</b>	<b>227 795</b>

## Not 8 Personalkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	139 750	-
Arbetsgivaravgifter	43 908	-
<b>Summa</b>	<b>183 658</b>	<b>-</b>

## Not 9 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	30 125	26 270
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	3 171	-
<b>Summa</b>	<b>33 296</b>	<b>26 270</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-21- 2013-12-31
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnad revser	19 491	7 042
Räntekostnader, långfristiga skulder	4 286 493	1 389 251
Ränta checkräkning	61	-
Räntekostnad, kortfristiga skulder	2 240	542
Kostnadsräntor skattekonto	471	-
Övriga finansiella kostnader	27 192	-
<b>Summa</b>	<b>4 335 948</b>	<b>1 396 835</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 009 260	211 009 260
	211 009 260	211 009 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-241 487	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 807 097	-241 487
	-2 048 584	-241 487
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>208 960 676</b>	<b>210 767 773</b>
Av bokfört värde utgör 64 104 398 kr mark.		
Taxeringsvärde byggnad	75 888 000	75 888 000
Taxeringsvärde mark	33 115 000	33 115 000
	<b>109 003 000</b>	<b>109 003 000</b>

## Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Avräkning skatter och avgifter	2	-
Övriga kortfristiga fordringar	12 000	-
<b>Summa</b>	<b>12 002</b>	<b>-</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	106 281	85 843
<b>Summa</b>	<b>106 281</b>	<b>85 843</b>

## Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	98 115 300	-	751 842	-	-22 686
Årets förändring	3 120 000		46 863	-22 686	
Disposition av föregående års resultat					22 686
Årets resultat					-2 499 800
<b>Vid årets slut</b>	<b>101 235 300</b>	<b>-</b>	<b>798 705</b>	<b>-22 686</b>	<b>-2 499 800</b>

## Not 15 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-12-31	2013-12-31
Wallenstam			18 045 300	21 165 300
SEB 36747 986	4,56	2015-03-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 919	4,10	2015-03-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 870	3,56	2015-03-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36474 161	3,56	2015-03-28	26 600 000	26 600 000
<b>Summa</b>			<b>124 445 300</b>	<b>127 565 300</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	106 400 000	106 400 000
	<b>106 400 000</b>	<b>106 400 000</b>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

## Not 16 Skatteskulder

Skatteskulder	2014-12-31	2013-12-31
Beräknad fastighetsskatt	214 750	-
<b>Summa</b>	<b>214 750</b>	<b>-</b>

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Redovisningskonto för moms	6 203	6 779
Betald källskatt	41 925	-
Avräkning sociala avgifter	43 908	-
Övriga kortfristiga skulder	396	-
<b>Summa</b>	<b>92 432</b>	<b>6 779</b>



### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	35 621	23 748
Förutbetalda hyror och avgifter	611 719	534 112
Restbelopp avgifter och hyror	-66	-
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	368 366	370 643
<b>Summa</b>	<b>1 035 640</b>	<b>948 503</b>

P

## Underskrifter

Stockholm den 2015-05-25

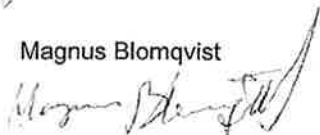
Gunilla Styf



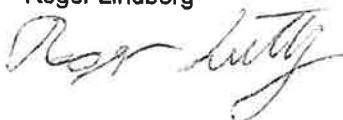
Benjamin Falk



Magnus Blomqvist



Roger Lindberg



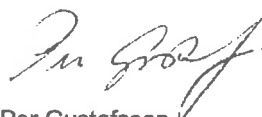
Pia Gustavsson



Mats Johansson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2015  
KPMG AB



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Edölandet, org. nr 769625-7661

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edölandet för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Edölandets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Edölandet för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2015

KPMG AB

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor