

Brf Edölandet
Edövägen 6
132 30 Saltsjö-Boo

Årsredovisning

för

Brf Edölandet

769625-7661

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Edölandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-21 – 2013-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Gunilla Styf	Ordförande	Stämman
Benjamin Falk	Ledamot	Stämman
Mats Johansson	Ledamot	Stämman
Christl Gustafsson	Sekreterare	Stämman
Toni Wincent	Ledamot	Stämman

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Roger Lindberg	Stämman
Per-Arne Stäring	Stämman

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<u>Revisorssuppleanter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
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 och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens 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.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal lägenheter	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

Antal bostadsrättslägenheter:	109 st
Antal hyresrättslägenheter:	51 st

Årets taxeringsvärde:	109 003 000 kr
-----------------------	----------------

Överlåtelse

Det har skett 4 överlåtelse under året samt 109 upplåtelse.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

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 avtal överlåtelse från Wallenstam, forts till 2019.
El Boo energi
Värme Fortum AB

Underhåll och underhållsplan

Specificera åtgärden samt avsättningar enligt underhållsplan.

Året 2013 har styrelsen inte tagit beslut för underhåll, föreningens ekonomi behöver klargöras i årsredovisning för helår. Detta för att ta rätt beslut i och med det ekonomiska läget, även för rätt prioritering av underhåll.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2013-10-03. Styrelsen har under året hållit protokollförda styrelsemöten.

P

Årets verksamhet

- * Ombildning till BRF Edölandet.
- * Styrelsen konstituerades efter stämma 2013-10-03.
- * Vi har lärt känna varandra och delat upp ansvarsområden inom administration, parkering, nyckelhantering, förråd, drift och e-post och utemiljöfrågor.
- * Parkering och garage har inventerats, avtal och nyckelhantering.
- * Styrelsen har haft möte med Restate för genomgång av avtal för administration och driftentreprenad felanmälan/tillsyn. Vi planerade även en utbildning för styrelsen, denna har vi inte genomgått och det kommer bli aktuellt till hösten.
- * Vi har hanterat inkommande post för underskrifter från banker och godkännande av medlemskap eller vidarebefordrat såsom pantbrev till Restate. Även hanterat ansökningar till inre fonden, registrerat uttag och skickat för utbetalning.
- * Brf e-post har administrerats.
- * Vi fick indikation om problem med otäta tak, arbete med detta fortgår.
- * Föreningen hade problem att få igång värmen när vintern kom intågande, efter felsökning åtgärdade vår drift detta.
- * Det har diskuterats gränsdragning i underhållsfrågor, mot hyresgäster och detta fortgår och en rutin skall tas fram för tillval o.dyl. Även tydliggöra gränsdragning för medlemmar för uppkomna brister och eget underhåll.
- * Vi har haft kontakter med entreprenörer såsom städ, svenskmarkservice för att tillgodo se att avtal följs.
- * Fakturahantering uppdelad på 2 stycken första attesterare och 2 stycken andra attesterare, fakturahantering sker elektroniskt via ekonomisystem.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 22 686 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-22 686
---------------	---------

behandlas så att i ny räkning överföres	-22 686
--	---------

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

Resultaträkning

Not

2013-01-21
-2013-12-31

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter	1	3 073 249
		3 073 249

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel	2	-210 110
Reparationer	3	-31 126
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-906 871
Övriga driftskostnader	5	-38 333
Fastighetsskatt	6	-69 649
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	7	-227 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-241 487
Summa rörelsens kostnader		-1 725 370
Rörelseresultat		1 347 879

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 396 835
Summa resultat från finansiella poster		-1 370 565
Resultat efter finansiella poster		-22 686

Resultat före skatt -22 686

Årets resultat -22 686

P

Balansräkning

Not

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

210 767 773

Summa anläggningstillgångar

210 767 773

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

85 843

Kassa och bank

12

19 170 439

Summa omsättningstillgångar

19 256 282

SUMMA TILLGÅNGAR

230 024 055

Balansräkning

Not

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		98 115 300
Upplåtelseavgifter		751 842
		98 867 142
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-22 686
Summa eget kapital		98 844 456
Avsättningar		
Reparationsfond förvärv	14	1 265 972
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	15	127 565 300
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 393 046
Övriga skulder	16	6 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	948 502
Summa kortfristiga skulder		2 348 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 024 055
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		106 400 000
		106 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga

P

Tilläggsupplysningar

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. inflyta.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Byggnader: Avskrivningar sker enligt en linjär avskrivningsplan över 200 år.

Avsättning till yttre underhållsfond kan ske via upprättande av underhållsplan.

Föreningen startar med 14 MKR i reparationsfond varför inga avsättningar utöver avskrivningar bedöms behövas de första fem åren.

P

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2013-01-21
	-2013-12-31
Årsavgifter	1 543 259
Hyror bostäder	1 300 338
Hyror garage momspliktig	18 684
Hyror garage	83 455
Hyror p-platser momspl	8 433
Hyror p-platser	47 244
Övriga serviceintäkter	16 457
Intäkt överlåtelse/pantsättningar	71 645
Övriga intäktskorrigeringar	-16 267
	3 073 248

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013-01-21
	-2013-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	48 418
Fastighetsskötsel enligt beställning	62 854
Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 838
Städning entreprenad	58 000
	210 110

Not 3 Reparationer

	2013-01-21
	-2013-12-31
Hyreslägenheter	12 044
Gemensamma utrymmen	806
Lås	4 428
VVS	13 850
	31 128

P

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning

**2013-01-21
-2013-12-31**

Elkostnad	99 745
Värmekostnader	539 052
Vattenkostnader	172 442
Sophämtning	51 869
Grovsopor	43 763
	906 871

Not 5 Övriga driftskostnader

**2013-01-21
-2013-12-31**

Fastighetsförsäkring	37 733
Kabel-TV	600
	38 333

Not 6 Fastighetsskatt

**2013-01-21
-2013-12-31**

Fastighetsskatt	69 649
	69 649

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

**2013-01-21
-2013-12-31**

Annonsering	600
Pantsättningsavgifter brf	71 200
P-platsbyten	445
Telefon	696
Förvaltningskontor	25 350
Beräknat revisionsarvode	20 000
Arvode förv avtal	24 462
Administration / bankkostnader	500
Övriga förvaltningskostnader	1 900
Konsultkostnader	80 000
Föreningsavgifter	2 641
	227 794

Not 8 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

2013-01-21
-2013-12-31

Avskrivning byggnader	241 487
	241 487

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2013-01-21
-2013-12-31

Låneräntor långfristiga	1 389 251
Räntekostnad revers	7 042
Dröjsmålsränta lev.skuld	542
	1 396 835

Not 10 Byggnader och mark

2013-12-31

Fastighetsförvärv	209 494 260
Fastighetsförbättringar	1 515 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 009 260

Årets avskrivningar	-241 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 487

Utgående redovisat värde	210 767 773
---------------------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	75 888 000
Taxeringsvärden mark	33 115 000
	109 003 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

Likvidavräkning	85 843
	85 843

18

Not 12 Kassa och bank

2013-12-31

SEB 5221-10 144 61	2 722 696
Swedbank 8327-9,934 651 641-3	1 933 542
SEB 5221-33 311 38	14 514 201
	19 170 439

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0			
Ökning av insatskapital	98 115 300	751 842	0	
Årets resultat				-22 686
Belopp vid årets utgång	98 115 300	751 842	0	-22 686

Not 14 Avsättningar

2013-12-31

Inre fond	1 265 972
	1 265 972

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31
Wallenstam			21 165 300
SEB 36747986	4,56	2019-09-28	26 600 000
SEB 36747919	4,10	2017-09-28	26 600 000
SEB 36747870	3,85	2016-09-28	26 600 000
SEB 36747161	3,56	2015-09-28	26 600 000
			127 565 300

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

Redovisningskonto moms	6 779
	6 779

P

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

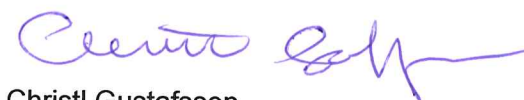
2013-12-31

Upplupna räntekostnader	23 748
Förutbetalda hyror/avgifter	534 112
Beräknat revisionsarvode	20 000
Värmekostnad	229 915
Elkostnad	39 927
Pantsättningsavgifter	71 200
Reparation VVS	13 849
Städning	14 500
Övriga kostnader	1 251
	948 502

P

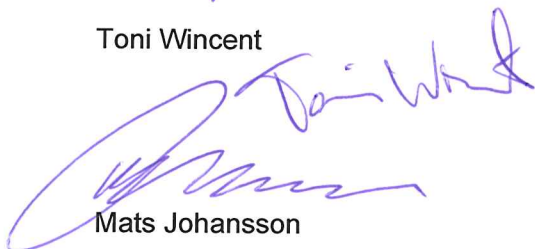
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Benjamin Falk



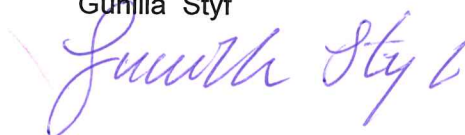
Christl Gustafsson

Toni Wincent



Mats Johansson

Gunilla Styf



Vår revisionsberättelse har lämnats

den 27 maj 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edölandet för år 2013.

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 Bostadsrättsföreningen Edölandets finansiella ställning per den 31 december 2013 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 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 Bostadsrättsföreningen Edölandet för år 2013.

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 ersättningsskyldig 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 27 maj 2014

KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor