

Årsredovisning för
Brf Edölandet
769625-7661

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Kassaflödesanalys	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Edölandet, 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Suppleanter väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	
Gunilla Styf	Ordförande	Stämman	
Pia Gustavsson	Vice ordf/sekreterare	Stämman	Avgick 2017-01-31
Birgitta Roth	Ordinarie ledamot	Stämman	
Mats Johansson	Ordinarie ledamot	Stämman	
Jesper persson	Ordinarie ledamot	Stämman	
Kent Pierre	Ordinarie ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleant			
Linda berg	Suppleant	Stämman	Ersättare för Pia Gustavsson
Angelica Örbom	Suppleant	Stämman	
Ordinarie revisor			
Per Gustafsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning

Vid stämma den 2013 -10-03 utsågs Jan Johansson , Per Rinaldo och Ralf Eriksson till valberedning med Jan Johansson som sammankallande.

Firmateckning

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

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har utförts av Restate AB, genom dem har den löpande fastighetsskötseln ombesörjts av PG Hiss. Restate har skött merparten av de fastighetsförvaltande uppgifterna och hållit löpande kontakt med driftentreprenör, Restate har även i samarbete med styrelsen arbetat med underhållsplaner.

Avtal

Nya för 2016

- AFF (Aktiv fastighetsförvaltning i Nacka AB) för vinterskötsel, plogning av vägar inom fastigheten och P-däck samt handskottning av portar och källartrappor.

På säsong/årsbasis

- Idrotts & Trädgårdsanläggningar AB, för sommarunderhåll, skötsel buskage och gräsmattor.
- Dina Städ, städning av tvättstuga och portar, sker en gång per vecka, onsdagar.
- Apcoa Parkering AB, parkeringsbevakning rondering besöksparkering och inne på fastigheten.
- Lås Larmteknik Värmdö AB, passagesystem och passagebrickor, lås och nycklar.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året 2016 genomfört 12 stycken protokollförda sammanträden (protokoll nr 1 -12 2016) varav ett extra protokollfört möte som hölls den 2016-03-10. Mötena har hållits första tisdagen i var månad, med inslag av extra planeringsmöten med Restate för budget och underhåll. Styrelsen har även en representant som deltar i samverkansgruppen för Bostadsrättsföreningar inom Ormingeområdet, möten hålls ca 1 gång halvår. Detta för att bidra till erfarenhetsbyte.

Arbetsgrupper

En grupp har bildats under hösten 2016 för att planera och utföra uppfräschning av gemensamhetslokalen i föreningen på Edövägen 6 (under tvättstugan).

Fastighetsförsäkring

Föreningen har under år 2016 förnyat försäkringen med Nordeuropa Försäkrings AB, premien steg något pga av antalet vattenskador fastigheten drabbats av fr.o.m. ombildning 2013. Styrelsen ser ljust på framtiden och förhoppning om bättre villkor för premie och självrisk i och med att underhåll framskrider för att förhindra vattenskador inom fastigheten.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet med beteckningen Orminge 44:1, byggår 1969, är belägen i Orminge, Nacka kommun med adress Edövägen 6-28 förvärvades 2013-09-13. På fastigheten finns 11 stycken huskroppar som alla består av vardera tre trapphus och två våningar, totalt 160 lägenheter (115 bostadsrätter och 45 hyresrätter) samt 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning

Antal rum	1 r o k	2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k
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

Årets taxeringsvärde:	134 424 000
Föregående års taxeringsvärde:	109 003 000

Gemensamhetsanläggningar

Det tillkommer ca 15 st P-platser ute och en besöksparkering för ca 7 platser. En tvättstuga med 3 tvättrum och en separat grovtvätt med torkrum. Det finns även en gemensamhetslokal som uppskattas och nyttjas flitigt av medlemmar och hyresgäster, lokalen har under år 2016 varit etablering under byggtid för takentreprenören

Överlåtelser

Det har skett 10 st överlåtelser under räkenskapsåret samt 6 hyreslägenheter har överlåtit från Wallenstam för revers.

Andrahandsuthyrningar

Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är för att upplåta bostadsrätten i andra hand, skall en ifylld blankett lämnas in med fullständiga uppgifter. Styrelsen godkänner därefter ansökan om skäl och uppgifter stämmer, en andrahandsuthyrning skall

förnyas 1 år i taget. För andrahandsuthyrning av hyresrätt är maxlängd 1 år och giltigt skäl är tillfälligt arbete eller studier på annan ort eller provboende annan plats.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under året haft reparationer för 1 078 905 kr samt planerat underhåll för 35 034 kr.

Taken är nu färdigställda och isolerade, takentreprenaden har löpt på under året enligt plan och föreningen har godkänd slutbesiktning, därmed är projektet avslutat. Garantitiden löper 10 år.

OVK och kanalrensning

Föreningen utförde under 2016 en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter. Samtliga ventilationskanaler rensades och samtliga ventilationsdon byttes ut, samtidigt monterades brandvarnare i föreningens samtliga hyresrätter. OVK är till 100% godkänd.

Krypgrunder har genomgått tillsyn av driftentreprenör.

Styrelsen har vidare med Restate undersökt möjlighet att installera bergvärme och ny ventilation med återvinning, detta för att förbättra inomhusklimatet och sänka energikostnader.

Utöver ovan nämnda åtgärder som kunnat förutses och planerats har styrelsen även hanterat en mängd andra brister kopplade till fastigheten så som vattenskador hos medlemmar och ledning i krypgrund.

Viktiga händelser under 2016

2016 har varit ett år då en till stora delar ny styrelse har fokuserat på att sätta sig in i föreningens verksamhet och skapa ett trivsamt boende för medlemmar och hyresgäster. Styrelsen har inriktat sig på att hitta former för bra samarbete med föreningens tekniska förvaltare och avhjälpa både akuta och planerade åtgärder. Styrelsen har haft ordinarie möten löpande första tisdagen i var månad och även deltagit på årsstämma, budgetarbete och förvaltningsmöte med upphandlad avtalsentreprenör för administrativ, ekonomisk och tekniskförvaltning Restate AB. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlem och hyresgästsärenden. En ledamot har avflyttat och det har inneburit omstrukturering av arbetsuppgifter inom styrelsen, vilket ökat arbetsbelastning.

P

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr		
	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Balansomslutning	223 403 028	225 230 102	226 703 163
Resultat efter finansiella poster	-1 600 865	-2 476 451	-2 499 780
Soliditet %	46	44	44
Driftskostnader/kvm bostadsarea	525	590	486
Lån /kvm bostadsarea	10 991	11 343	11 442

Definitioner: se not 24

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	102 306 300	109 003	798 525	-	-2 631 469	-2 476 451
Disposition enl stämmobeslut					-2 585 454	2 476 451
Avsättning till yttre fond				34 658		
Årets resultat						-1 600 865
Vid årets slut	102 306 300	109 003	798 525	34 658	-5 216 923	-1 600 865

P

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Ansamlad förlust	-5 216 923
årets resultat	-1 600 865
Totalt	-6 817 788
avsättning till yttre fond	134 424
balanseras i ny räkning	-6 952 212
Summa	-6 817 788

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 1 600 865 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är plus 209 238 kr.

p

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 600 865	-2 476 451
Avskrivningar	1 810 103	1 807 097
	<u>209 238</u>	<u>-669 354</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 238	-669 354
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-75 972	-40 264
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 054	1 157 731
	<u>141 320</u>	<u>448 113</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 320	448 113
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 729 733	-1 218 750
	<u>-11 729 733</u>	<u>-1 218 750</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 729 733	-1 218 750
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	5 643 700	1 071 000
Nyttjande av inre fond	-159 919	
Avsättning till yttre fond	-74 345	-154 340
Amortering av låneskulder	-5 643 700	-1 071 000
	<u>-234 264</u>	<u>-154 340</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 264	-154 340
Årets kassaflöde	-11 822 677	-924 977
Likvida medel vid årets början	16 699 227	17 624 204
Likvida medel vid årets slut	4 876 550	16 699 227

p

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	9 801 792	9 508 532
Övriga rörelseintäkter		44 264	662 146
		<u>9 846 056</u>	<u>10 170 678</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel och drift	3	-685 556	-657 708
Reparationer	4	-1 078 905	-1 766 884
Underhåll	5	-35 034	-128 381
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 912 160	-2 864 201
Försäkringar och övr driftskostnader	7	-236 272	-194 418
Fastighetsskatt	8	-206 988	-218 910
Övriga externa kostnader	9	-719 605	-718 444
Personalkostnader	10	-168 825	-167 093
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 810 103	-1 807 097
Rörelseresultat		<u>1 992 608</u>	<u>1 647 542</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 476	2 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-3 594 949	-4 126 809
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 600 865</u>	<u>-2 476 451</u>
Resultat före skatt		<u>-1 600 865</u>	<u>-2 476 451</u>
Årets resultat		<u>-1 600 865</u>	<u>-2 476 451</u>

✍

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	205 343 476	207 153 579
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		12 948 483	1 218 750
		<u>218 291 959</u>	<u>208 372 329</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>218 291 959</u>	<u>208 372 329</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	12 035	13 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	222 484	145 080
		<u>234 519</u>	<u>158 547</u>
Kassa och bank	17	4 876 550	16 699 226
Summa omsättningstillgångar		<u>5 111 069</u>	<u>16 857 773</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>223 403 028</u>	<u>225 230 102</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		107 950 000	102 306 300
Kapitaltillskott		109 003	109 003
Reservfond		798 525	798 525
Fond för yttre underhåll		34 658	-
		<u>108 892 186</u>	<u>103 213 828</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 216 923	-2 631 469
Årets resultat		-1 600 865	-2 476 451
		<u>-6 817 788</u>	<u>-5 107 920</u>
Summa eget kapital		<u>102 074 398</u>	<u>98 105 908</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	<u>546 016</u>	<u>705 935</u>
		546 016	705 935
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>117 730 600</u>	<u>123 374 300</u>
		117 730 600	123 374 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 602 254	1 628 685
Skatteskulder	20	225 279	433 660
Övriga kortfristiga skulder	21	41 763	34 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>1 182 718</u>	<u>947 239</u>
		3 052 014	3 043 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>223 403 028</u>	<u>225 230 102</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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.

Avskrivningar

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 obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Not 2 Nettoomsättning

Rörelsens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	5 705 836	5 234 135
Hyror bostäder	3 388 233	3 592 688
Hyror lokaler	65 627	65 627
Hyror garage, momspliktiga	55 172	60 352
Hyror garage	298 092	296 458
Hyror p-platser, momspliktiga	61 366	70 320
Hyror p-platser	261 568	253 260
Hyror förråd	16 400	-
Hyresbortfall bostäder	-9 220	-
Hyresbortfall lokaler	-65 627	-65 627
Hyresbortfall garage, momspliktiga	-2 024	-6 578
Hyresbortfall garage	-20 934	-28 270
Hyresbortfall p-plats, momspliktiga	-4 824	-4 288
Hyresbortfall p-plats	-50 125	-47 704
Övriga serviceintäkter	9 508	3 422
Tillvalsavgifter	26 071	38 032
Intäkt överlåtelse/pantsättning	-	1 113
Debiterad indrivning	7 860	10 390
Debiterad överlåtelseavgift	16 618	12 233
Debiterad pantsättningsavgift	17 972	17 790
Övriga fakturerade kostnader	-	5 000
Övriga sidointäkter	24 316	-
Öresutjämning	-92	180
Parkeringsavgifter(parkeringsautomater)	27 129	29 827
Försäkringsersättningar	17 134	632 317
Summa	9 846 056	10 170 677

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	147 928	144 693
Fastighetsskötsel gård avtal	-	68 750
Fastighetsskötsel gård	155 706	18 146
Städning enl avtal	200 688	183 063
Besiktningkostnader	4 188	-
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	38 313	-
Snöröjning (inkl sandning) enligt avtal	50 442	243 056
Snöröjning utöver avtal	69 317	-
Serviceavtal lås	18 974	-
Summa	685 556	657 708

JP

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	83 730	444 969
Bostadsrättslägenheter	11 249	184 193
Gemensamma utrymmen	12 686	2 084
Portar	5 749	6 540
Lås	4 431	36 462
Trapphus	1 883	1 374
Tvättstuga	68 049	37 609
Sopanläggning	28 203	2 970
Källare	3 838	1 620
VVS	190 446	32 166
Värmeanläggning	20 788	12 637
Ventilation	23 504	257 682
Elinstallationer	164 790	85 632
Hiss	-	1 969
Tak	5 019	44 757
Fasad	2 721	900
Fönster	8 124	12 225
Balkonger	438	-
Hårdgjorda markytor	-	150 345
Gräsytor	79 870	13 205
Lekplats	-	18 278
Planteringar	6 594	358
P-platser	523	16 961
Garage	875	-
Vattenskador	283 480	396 208
Skadegörelse	15 723	5 740
Skadedjur	56 192	-
Summa	1 078 905	1 766 884

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenhet	684	59 456
Tvättstuga	-	29 862
VVS/Stammar	1 313	-
Värmeanläggning	438	-
Elinstallation	780	9 750
Fönster	-	27 508
Hårdgjorda markytor	31 819	-
Garage	-	1 805
Summa	35 034	128 381

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	194 514	184 641
Uppvärmning	1 788 215	1 643 540
Vatten	688 668	664 576
Sophämtning	201 080	86 783
Grovsopor	39 683	284 661
Summa	2 912 160	2 864 201

10

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	194 662	130 682
Självrisk	0	22 200
Ersättningar till boende	50	0
Tomträttsavgäld	0	0
Samfällighetsavgift	0	0
Kabel-TV	41 560	41 536
Summa	236 272	194 418

Not 8 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	206 988	218 910
Summa	206 988	218 910

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	2 818	-
Förbrukningsmaterial	-	31
Påminnelser/krav	8 340	8 821
Överlåtelseavgifter	21 047	13 345
Pantsättningsavgifter	19 301	17 790
P-platsbyten	12 626	18 245
Telefoni	112	506
Datakommunikation	3 984	2 423
Post	42	28
Juridiska åtgärder	19 990	124 720
Konstaterade hyresförluster	13 805	-
Revisionsarvode, externt	25 388	15 508
Års- o föreningsstämma (inkl kringkostnader)	3 520	-
Medlems/styrelsemöten	2 992	13 365
Förvaltningsarvode enl avtal	277 161	280 308
Förvaltningsarvode utöver avtal	21 072	8 997
Teknisk förvaltning enligt avtal	6 094	20 624
Teknisk förvaltning utöver avtal	157 033	127 388
Juridiska kostnader	109 081	-
Konsultarvoden	-	40 626
Bankkostnader	3 459	7 488
Föreningsavgifter, avdragsgilla	7 923	16 543
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 700	1 688
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	600	-
Lämnade bidrag o gåvor	517	-
Summa	719 605	718 444

Not 10 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	131 900	128 800
Lagstadgade sociala avgifter	36 925	38 293
Summa	168 825	167 093

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enl plan</i>		
Byggnad	1 810 103	1 807 097
Summa	1 810 103	1 807 097

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dröjsmålsränta avgifter o hyror	1 444	2 800
Intäktsränta skattekonto	32	16
Summa	1 476	2 816

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	3 579 881	4 122 033
Räntekostnader, kortfristiga skulder	8 390	-
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	3 992	-
Räntekostnader skattekonto	2 686	4 776
Summa	3 594 949	4 126 809

Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Byggnader	209 494 260	209 494 260
-Fastighetsförbättringar	1 515 000	1 515 000
-Ombyggnad tak	12 948 483	1 218 750
Vid årets slut	223 957 743	212 228 010
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 855 681	-2 048 584
-Årets avskrivning	-1 810 103	-1 807 097
Vid årets slut	-5 665 784	-3 855 681
Redovisat värde vid årets slut	218 291 959	208 372 329

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	35	1 061
Andra kortfristiga fordringar	12 000	12 406
Summa	12 035	13 467

10

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	216 183	142 032
Upplupna intäkter	6 301	3 048
Summa	222 484	145 080

Not 17 Kassa och bank

	2016-12-31	2014-12-31
SEB	1 130 929	1 704 675
Swedbank	3 600 225	5 100 225
SEB	145 396	9 894 326
Summa	4 876 550	16 699 226

Not 18 Renoveringsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Renoveringsfond	546 016	705 935
Summa	546 016	705 935

Not 19 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Wallenstam			11 330 600	16 974 300
SEB 36747 986	4,56%	2019-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 919	4,10%	2017-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 870	1,70%	2020-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 161	1,49%	2018-09-28	26 600 000	26 600 000
Summa			117 730 600	123 374 300

Not 20 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteskuld	218 910	214 750
Fastighetsskatt/avgift	206 988	218 910
F-skatt	-200 619	-
Summa	225 279	433 660

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisningskonto för moms	5 791	12 079
Betald källskatt	18 600	21 900
Avräkning sociala avgifter	17 372	-
Övriga kortfristiga skulder	-	396
Summa	41 763	34 375

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala avgifter	-	20 761
Upplupna räntekostnader	17 512	20 689
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	743 403	602 922
Restbelopp hyror och avgifter	2	-
Beräknat arvode revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	401 802	282 868
Summa	1 182 719	947 240

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och säkerhet för egna skulder	106 400 000	106 400 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer framåt planera för energieffektivisering, ta fram hållbar plan för bästa inomhusklimat och besparing i medel.

Övrigt:

Garage kommer att sopas och tvättas rent, information kommer under våren.

Byte av fasadbelysning till energisnål armatur och mindre bländade mot fasad.

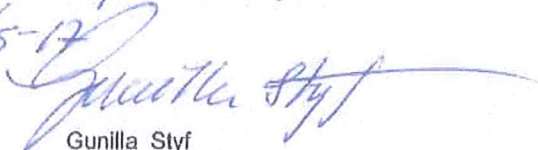
Renare installeras på värmesystem och uppkoppling av styren för säker och snabb uppföljning.

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital.
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intresseföretag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter.
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar är finansierade med eget kapital.
Driftskostnader/m ²	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan.
Lån/m ²	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsytan.

Underskrifter

Ort och datum

Saltsjö-Boo
10/5-17


Gunilla Styf
Styrelseordförande



Linda Berg
Ordinarie ledamot




Mats Johansson
Ordinarie ledamot

Jesper Persson
Ordinarie ledamot



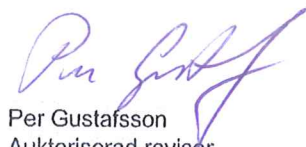
Birgitta Roth
Ordinarie ledamot



Kent Pierre
Ordinarie ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{10/5} 2017



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edölandet för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle vara en följd av oegentligheter eller av fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle vara en följd av oegentligheter eller av fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av antingen oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle vara en följd av oegentligheter eller av fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en för-ening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag i förekommande fall identifierat.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Edölandet under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

Målet med revisionen av förvaltningen och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor