

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Edölandet**  
769625–7661

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	19





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edölandet, 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. I årsavgifterna ska styrelsen även tillse att föreningens planerade underhåll inkluderas för att trygga underhållet av föreningens hus. Enligt föreningens stadgar ska föreningen avsätta medel för underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Kassaflödesanalys*.

##### Grundfakta om bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 1 januari 2013 och har sitt säte i Nacka kommun. Senaste registrerade stadgarna var 23 augusti 2013 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 28 oktober 2014. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Nacka Orminge 44:1. Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1969 och har adressen Edövägen 6, 8A-C, 10A-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, 28 A-B i Saltsjö-Boo.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>134 424 000</b>
varav	
byggnad	84 273 000
mark	50 151 000

Fastighetens totalyta enligt taxeringsuppgifterna är 10 876 m<sup>2</sup>, varav 10 712 m<sup>2</sup> avser bostadsyta samt 164 m<sup>2</sup> avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Nordeuropa försäkring vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 160 bostadslägenheter varav 42 är hyresrätter samt innehar föreningen 2 lokaler.

### Objektfördelning

<i>Lägenheter</i>	<i>Antal</i>
1 rum och kök	64
2 rum och kök	24
3 rum och kök	2
4 rum och kök	69
5 rum och kök	1

<i>Övriga objekt</i>	<i>Antal</i>
Lokaler	2
Garage	67
Parkeringsplatser	99

### Firmatecknare

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

### Styrelse

Nedan finns en sammanställning av styrelsens sammansättning för det gångna räkenskapsåret.

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Gunilla Styf	Ordförande	Stämman/Styrelsen	2020
Håkan Edvardsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Birgitta Roth	Ledamot	Stämman	2019
Mats Johansson	Ledamot	Stämman	2020
Jan Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Linda Berg	Ledamot	Stämman	2019

<i>Suppleanter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Per Rinaldo	Suppleant	Stämman
Pia Drewsen	Suppleant	Stämman

<i>Revisor</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
KPMG AB		
Per Gustafsson	Auktoriserad revisor	Stämman

<i>Valberedning</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Kikki Johansson	Sammanställande	Stämman
Ralf Eriksson		Stämman
Dorothy Milland		Stämman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten och ordinarie årsstämma 26 juni 2018.

### Underhåll/åtgärder

Föreningen har utfört reparationer för 739 tkr, underhåll för 551 tkr samt pågående åtgärder för 11 409 tkr under det gångna året.

<i>Utfört underhåll/åtgärder</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Tak	2016	Ombyggnation

<i>Årets utförda underhåll/åtgärder</i>	<i>Kommentar</i>
Markytor	Plantering
Uppvärmning	Bergvärme

<i>Planerat underhåll/åtgärder</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Tvättstuga	2019	Lokal samt maskiner
Portar	2020	
Fasader	2020	Tvätta och täta

### Väsentliga avtal

<i>Föreningens avtal</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Nytt/Avslutat</i>
Ekonomisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Förnyat 2019-01-01
Teknisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Avslutat 2018-12-31
Fastighetsskötsel	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Avslutat 2018-12-31
Lokalvård	Dina Städ	
Avfall	Nacka Vatten och Avfall AB	
Bredband	B2 Bredband AB	
Elhandel/-nät	Boo Energi	
Parkeringsbevakning	Rationell Parkerings Service (RPS)	
Låssystem	Lås Larmteknik Värmdö AB	
Snö- och halkbekämpning	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)	
Vatten	Nacka Vatten och Avfall AB	
Uppvärmning	Stockholm Exergi	Avslutat 2019-01-31
Uppvärmning	Boo Energi	Nytt 2018-12-01

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under verksamhetsåret upptagit ett nytt lån om 10 000 000 kr med en årlig amortering på 200 000 kr. Lånet är en del av finansieringsplanen för föreningens bergvärmeinstallation. Restate sa upp förvaltningsavtalet under året för omförhandling, styrelsen acceptera det nya avtalet vilket innebär att förvaltningsavtalet består av ekonomiförvaltning som inkluderar avgifts- och hyresadministration medan övriga tjänster är utöver avtal.

## Medlemsinformation

Senaste årsavgiftsförändringen skedde 1 april 2018 med en öka med 30 kr/m<sup>2</sup>. Enligt styrelsebeslut som följer föreningens ekonomiska plan kommer årsavgiften att öka med 10kr/m<sup>2</sup> per 1 april 2019.

Medlemslägenheter: 118  
Upplåtelser under året: 1  
Överlåtelser under året: 8  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.  
Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Årets resultat visar ett underskott på 394 tkr vilket är en minskning från föregående år med ca 2 879 tkr. Det beror till största del på föregående års utrangering av tak vilket var en bokföringsmässig kostnad. Om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett överskott om 1 628 tkr. Då avskrivningskostnaden är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktande föreningens resultat exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

### Nyckeltal

Belopp i kr

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	799	782	718
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 237	1 190	1 228
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta <sup>1)</sup>	400	1 057	400
Balansomslutning	228 208 016	218 608 610	223 403 028
Resultat efter finansiella poster	-393 803	-3 272 579	-1 600 865
Soliditet%	43	45	46
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta <sup>2)</sup>	17	8	8
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta <sup>2)</sup>	144	65	69
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta <sup>2)</sup>	58	25	28
Lån/m2 bostadsrättsyta	15 586	14 121	13 209
Skuldkvot	12	11	12

Definitioner: se not 23

<sup>1)</sup> Avvikelse 2017 beror på retroaktiv hyra för perioden 2013-2016 som inkom till föreningen.

<sup>2)</sup> Tidigare år baseras totalytan på byggrätt ovan mark istället för faktisk totalyta.

### Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg års resultat enl stämmobeslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	107 950 000		787 600	108 737 600
Upplåtelse avgifter	798 525		-	798 525
Fond för yttre underhåll	278 085		-	278 085
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>109 026 610</b>	<b>-</b>	<b>787 600</b>	<b>109 814 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 952 212	-3 272 579		-10 224 791
Årets resultat	-3 272 579		2 878 776	-393 803
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 224 791</b>	<b>-3 272 579</b>	<b>2 878 776</b>	<b>-10 618 594</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>98 801 819</b>	<b>-3 272 579</b>	<b>3 666 376</b>	<b>99 195 616</b>

### Förslag till behandling av föreningens resultat

*Belopp i kr*

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:	
Balanserat resultat	-10 224 791
Årets resultat	-393 803
<b>Summa</b>	<b>-10 618 594</b>

Styrelsen föreslår i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar att disponera enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-10 618 594
-------------------------	-------------

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

*Handwritten mark*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 384 247	10 265 897
Övriga rörelseintäkter	3	40 917	30 087
		<b>10 425 164</b>	<b>10 295 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel och drift	4	-696 942	-666 252
Reparationer	5	-739 372	-850 215
Underhåll	6	-551 227	-331 560
Taxebundna kostnader och uppvärmning	7	-2 706 779	-2 647 091
Övriga driftskostnader	8	-428 479	-323 988
Fastighetsskatt		-218 160	-214 772
Övriga externa kostnader	9	-629 595	-714 514
Personalkostnader	10	-164 776	-156 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-2 022 202	-1 988 896
Övriga rörelsekostnader		-	-2 685 245
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 267 633</b>	<b>-282 993</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 122	971
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 662 559	-2 990 557
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-393 803</b>	<b>-3 272 579</b>
 <b>Årets resultat</b>		 <b>-393 803</b>	 <b>-3 272 579</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	14	211 371 786	213 393 988
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	11 601 948	193 156
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>222 973 734</b>	<b>213 587 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 558	-
Övriga fordringar	16	24 401	15 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	359 446	301 024
		<b>400 405</b>	<b>316 999</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	18	4 833 877	4 704 467
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 234 282</b>	<b>5 021 466</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>228 208 016</b>	<b>218 608 610</b>

P

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		108 737 600	107 950 000
Reservfond		798 525	798 525
Fond för yttre underhåll		278 085	278 085
		<b>109 814 210</b>	<b>109 026 610</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 224 791	-6 952 212
Årets resultat		-393 803	-3 272 579
		<b>-10 618 594</b>	<b>-10 224 791</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 195 616</b>	<b>98 801 819</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar	19	469 296	466 402
		<b>469 296</b>	<b>466 402</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,21	126 643 000	117 730 600
		<b>126 643 000</b>	<b>117 730 600</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	-
Leverantörsskulder		670 045	549 262
Skatteskulder		7 466	3 946
Övriga kortfristiga skulder		43 850	45 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	978 743	1 011 354
		<b>1 900 104</b>	<b>1 609 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 208 016</b>	<b>218 608 610</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-393 803	-3 272 579
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-	-222 552
Avskrivningar		2 022 202	1 988 896
Korrigerig av renoveringsfond (medlemmar)		17 492	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 645 891</b>	<b>-1 506 235</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-83 406	-82 479
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		290 315	-1 442 225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 852 800</b>	<b>-3 030 939</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Investeringar i byggnation och mark		-	-9 816 856
Investeringar i pågående om- och tillbyggnation		-11 408 792	12 755 327
Uttag renoveringsfond (medlemmar)		-14 597	-79 614
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 423 389</b>	<b>2 858 857</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsats och upplåtelseavgift		787 600	-
Förändring av skuld		8 912 400	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 700 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>129 410</b>	<b>-172 083</b>
Likvida medel vid årets början		4 704 467	4 876 550
Likvida medel vid årets slut		4 833 877	4 704 467

## 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m.m.

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

#### Intäkter

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten för lokal uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

#### 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 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>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	50
Ventilation	20
Övrig stomme	200

#### Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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 fullgjorts eller upphört.

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 539 219	6 299 789
Hyror bostäder	3 120 476	3 161 628
Hyror lokaler ej momspliktig	33 127	173 290
Hyror garage momspliktigt	29 833	40 876
Hyror garage	326 887	313 396
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	37 524	46 100
Hyror parkeringsplatser	280 939	275 236
Hyror förråd	16 800	16 200
Hyresbortfall lokaler	-	-32 500
Hyresbortfall garage moms	-	-2 530
Hyresbortfall garage	-36 272	-27 890
Hyresbortfall parkeringsplatser	-59 835	-68 072
Hyresbortfall förråd	-2 400	-600
Tillvalsavgifter	32 016	33 007
Debiterad indrivning	5 760	6 900
Debiterad överlåtelseavgift	5 688	12 295
Debiterad pantsättningsavgift	5 418	11 130
Debitering avgift andrahandsuthyrning	3 413	-
Övriga fakturerade kostnader	45 857	7 749
Öresutjämning	-202	-108
	<b>10 384 247</b>	<b>10 265 897</b>



	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Parkeringsavgifter (parkeringsautomat)	40 917	30 088
	<b>40 917</b>	<b>30 088</b>
<b>Not 4 Fastighetsskötsel och drift</b>		
Fastighetsskötsel enligt avtal	-152 063	-49 844
Fastighetsskötsel utöver avtal	-88 508	-63
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	-	-224 481
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-47 643	-22 008
Städning enligt avtal	-195 256	-185 255
Besiktningkostnader	-2 625	-
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-	-40 775
Snöröjning inkl sandning	-190 862	-54 116
Snöröjning utöver avtal	-	-64 596
Serviceavtal lås	-19 985	-24 302
Serviceavtal skadedjur	-	-812
	<b>-696 942</b>	<b>-666 252</b>
<b>Not 5 Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	-57 288	-62 832
Bostadsrättslägenheter	-126	-
Gemensamma utrymmen	-22 379	-1 221
Portar	-15 792	-16 570
Lås	-35 916	-11 726
Trapphus	-1 826	-
Tvättstuga	-23 832	-27 362
Källare	-34 091	-22 015
Installationer	-	-438
VVS	-151 546	-163 704
Värmeanläggning	-134 176	-
Ventilation	-	-2 388
Elinstallationer	-35 248	-34 367
Tele/TV/Bredband	-1 531	-
Huskropp utvändigt	-7 165	-
Fasad	-5 287	-219
Fönster	-35 683	-5 381
Balkonger	-	-219
Markytor, gård	-6 261	-14 429
Gräsytor	-200	-
Planteringar	-3 513	-
P-platser	-12 572	-219
Garage	-1 008	-
Vattenskada	-130 246	-440 894
Skadegörelse	-6 780	-9 622
Skadedjur	-16 906	-36 609
	<b>-739 372</b>	<b>-850 215</b>

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Not 6 Underhåll</b>		
Hyseslägenheter	-	-6 502
Bostadsrättslägenheter	-17 492	-
Portar	-	-875
Tvättstuga	-	-438
VVS	-144 031	-
Värmeanläggning	-	-315 000
Elinstallationer	-	-6 309
Markytor	-389 704	-
Lekplats	-	-2 436
	<b>-551 227</b>	<b>-331 560</b>

**Not 7 Taxebundna kostnader och uppvärmning**

Elkostnader	-183 420	-183 873
Värmekostnader	-1 544 436	-1 550 664
Vattenkostnader	-624 209	-603 515
Sophämtning	-285 803	-215 741
Grovsopor	-68 911	-93 298
	<b>-2 706 779</b>	<b>-2 647 091</b>

**Not 8 Övriga driftskostnader**

Vidarefakturerering till boende	-31 249	-
Fastighetsförsäkring	-339 626	-269 569
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-11 688	-9 017
Kabel-TV	-42 918	-42 084
Bredband/telefoni/fiber	-2 998	-3 318
	<b>-428 479</b>	<b>-323 988</b>

**Not 9 Övriga externa kostnader**

Förbrukningsinventarier	-22 743	-4 623
Förbrukningsmaterial	-61 895	-17 285
Reparation och underhåll maskiner	-2 377	-
Påminnelser/krav	-6 303	-7 441
Överlåtelseavgifter	-7 110	-8 400
Pantsättningsavgifter	-6 790	-6 701
P-platsbyten	-	-560
Kontorsmaterial/trycksaker	-252	-
Trycksaker	-228	-
Telefon	-	-112
Datakommunikation	-	-2 217
Porto	-8 440	-
Juridiska åtgärder	-6 350	-600
Konstaterade hyresförluster	-	-406
Revisionsarvode	-38 086	-20 000
Års-, föreningsstämma	-10 613	-9 113
Medlems- och styrelsemöten	-2 224	-19 341
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-156 444	-248 709



	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-2 704	-38 768
Teknisk förvaltning enligt avtal	-128 628	-149 573
Teknisk förvaltning utöver avtal	-92 938	-99 687
Juridiska kostnader	-55 020	-63 145
IT-tjänster	-2 590	-598
Bankkostnader	-6 817	-7 242
Övriga externa tjänster	-3 750	-
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-6 394	-6 394
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-900	-3 600
	<b>-629 595</b>	<b>-714 515</b>
<b>Not 10 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-132 000	-125 000
Sociala avgifter	-32 776	-31 444
	<b>-164 776</b>	<b>-156 444</b>
<b>Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnad	-2 022 202	-1 988 896
	<b>-2 022 202</b>	<b>-1 988 896</b>
<b>Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 122	971
	<b>1 122</b>	<b>971</b>
<b>Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader, långfristiga skulder	-2 662 496	-2 986 965
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-45	-978
Kostnadsränta skattekontot	-18	-2 614
	<b>-2 662 559</b>	<b>-2 990 557</b>
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 14 Byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början</i>		
Byggnader	155 206 718	145 389 862
Mark	64 104 398	64 104 398
Fastighetsförbättringar	1 515 000	1 515 000
	<b>220 826 116</b>	<b>211 009 260</b>
<i>Årets nyanskaffning och utrangering</i>		
Nyanskaffning byggnad	-	12 724 653
Utrangeringar byggnad	-	-2 907 797
	<b>-</b>	<b>9 816 856</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>220 826 116</b>	<b>220 826 116</b>

*Akkumulerade avskrivningar vid årets början*

Avskrivningar	-7 432 128	-5 665 784
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	222 552
Årets avskrivning	-2 022 202	-1 988 895
	<b>-9 454 330</b>	<b>-7 432 127</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>211 371 786</b>	<b>213 393 989</b>
---	--------------------	--------------------

**Not 15 Pågående om- och tillbyggnader**

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående om- och tillbyggnader - Bergvärme	11 601 948	193 156
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 601 948</b>	<b>193 156</b>

**Not 16 Kortfristiga fordringar**

Avräkning för skatter och avgifter	15 570	15 975
Andra kortfristiga fordringar	8 831	-
	<b>24 401</b>	<b>15 975</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	316 120	301 024
Upplupna intäkter	43 326	-
	<b>359 446</b>	<b>301 024</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Handkassa	6 000	6 000
SEB	4 436 976	2 252 846
Swedbank	300 225	2 300 225
SEB	90 676	145 396
	<b>4 833 877</b>	<b>4 704 467</b>

**Not 19 Avsättningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Renoveringsfond vid förvärv <sup>1)</sup>	469 296	466 402
	<b>469 296</b>	<b>466 402</b>

<sup>1)</sup> Differens mellan underlag för renoveringsfond och bokföring är korrigerad under 2018.



## Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens skulder till kreditinstitut.

<i>Långgivare, lånenr</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Wallenstam	0,00%		10 543 000	11 330 600
SEB 36747 986	4,56%	2019-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 919	1,74%	2020-10-28	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%	2021-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 42358 657	2,90%	2028-07-28	9 900 000	-
			<b>126 843 000</b>	<b>117 730 600</b>

Föreningen amorterar fr.om. 2018 årligen 200 000 kr varav denna skuld anses som kortfristig skuld.

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	106 400 000	106 400 000
	<b>106 400 000</b>	<b>106 400 000</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>	Inga	Inga

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 545	14 024
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	701 873	651 493
Restbelopp hyror- och avgifter	-100	-
Beräknat revisionsarvode	29 000	18 250
Övriga upplupna kostnader	232 425	327 587
	<b>978 743</b>	<b>1 011 354</b>

### Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror.
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 intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter.
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan.
Lån/m <sup>2</sup>	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan.
Skuldkvot	Förhållandet mellan föreningens totala intäkter och dess totala låneskuld.

### Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har föreningen upplåtit en bostadsrätt till upplåtelseavgift om 1 500 000 kr. Styrelsen har ingått avtal med AFF gällande markskötsel samt snö- och halkbekämpning.



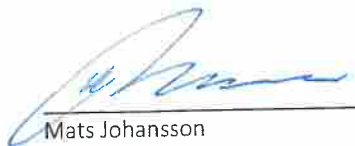
## Underskrifter


Stockholm *den 14* maj 2019

  
Gunilla Styf  
Ordförande

  
Håkan Edvardsson  
Ledamot


  
Birgitta Roth  
Ledamot

  
Mats Johansson  
Ledamot

  
Jan Johansson  
Ledamot

  
LINDA BERG  
LEDAMOT

Vår revisionsberättelse har  
lämnats *den 14* maj 2019

  
KPMG AB  
Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor,

## Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltnings-berättelsen beskriver styrelsens samman-sättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton.

Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionsberättelsen**, är den rapport föreningsvald revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäkter**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edölandet avseende räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och för att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedöm-

ningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Den upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen, att verksamheten ska upphöra eller inte har något realistiskt alternativ till att göra endera av detta.

### Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra 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 missvisande uppgift i årsredovisningen. Missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentliga missvisande uppgifter i årsredovisningen, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

– utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

– tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden komma att medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av **Bostadsrättsföreningen Edölandet** under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisionssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar vidare 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

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Syftet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust 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 utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

**leda ersättningsskyldighet** gentemot föreningen eller att ett förslag till **behandling av föreningens förlust** inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2019

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor









*Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.*

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:



Restate Bjurfors Isaksson Partners AB  
Kungsgatan 26, Stockholm  
08 400 294 00  
forvaltning@restate.se  
www.restate.se