

Årsredovisning för
Brf Edölandet
769625-7661

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens likvida medel	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Edölandet, 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Årsavgifterna höjdes med 7 % fr.o.m 2017-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Brf Edölandet är en äkta förening.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Gunilla Styf	Ordförande, sekreterare	Stämman
Håkan Edvardsson	Vice ordförande, IT	Stämman
Birgitta Roth	Ledamot/Områdesvärd utemiljö	Stämman
Mats Johansson	Ledamot	Stämman
Linda Berg	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleant	Ledamot	Utsedd av
Jesper Persson	Suppleant	Stämman
Jan Johansson	Suppleant/Områdesvärd utemiljö	Stämman
Valberedning	Funktion	Utsedd av
Per Rinaldo	Sammankallande	Stämman
Ralf Eriksson		Stämman
Dorothy Milan		Stämman
Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Per Gustavsson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Under räkenskapsåret 2017 har ledamot Jonas Yxfeldt lämnat sitt uppdrag, styrelsen valde in på ordinarie styrelsemöte Jan Johansson som ledamot från sitt tidigare uppdrag som suppleant. Jan Johansson var utsedd av stämman som suppleant.

I tur att avgå är ledamöterna Gunilla Styf, Mats Johansson, Birgitta Roth, Håkan Edvardsson, Jan Johansson och suppleanten Jesper Persson.

Firmatecknare

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

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning, samt tekniska förvaltning, sköts av Restate Bjurfors Isaksson Partners AB.

Stämmor

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2017-05-17 och extra föreningsstämma den 2017-10-17. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten (protokoll nr 1-11).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Orminge 44:1	2013-09-13	Nacka

Förening innehar med (tomträtt/äganderätt) fastigheten ORMINGE 44:1 i Nacka kommun med byggnader i 2 våningar och 160 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda år 1969. Fastighetens adress är Edövägen 6-28.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkrings AB. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadstillägg bekostas av föreningen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Värdeåret är 1969.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 750 kvm , varav 10 712 kvm avser lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 119 bostadslägenheter med bostadsrätt och 41 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
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
Totalt	160

Lokaler, garage och parkeringsplatser

Lokal	2
Garage	67
Parkeringsplatser	113

Till garage och parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av Restate Bjurfors Isaksson Partners AB.

Total tomtarea	23 848 kvm
Total bostadsarea	10 712 kvm
Lokal lokalarea	164 kvm

ES P

Utfört underhåll	År
Ombyggnation tak	2016
Underhåll värmeanläggning	2017

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 850 215 kr och planerat underhåll för 331 560 kr.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning
Parkeringsbevakning
Passagesystem, passagbrickor, lås och nycklar
Markskötsel
Snöröjning
Bredband
EI
Vatten
Värme
Sophämtning

Leverantör

Dina Städ
Apcoa Parkering AB
Lås Larmteknik Värmdö AB
AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar
Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka
B2 Bredband AB
Boo Energi
Nacka Vatten och Avfall AB
Fortum Värme AB
Nacka Vatten och Avfall AB

Avtalet med AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar avseende skötsel buskage och gräsmattor sommartid har sagts upp. Styrelsen kommer genomföra upphandling av nytt avtal.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föregående räkenskapsår har föreningen undersökt möjligheten att installera bergvärme och ny ventilation med återvinning, detta för att förbättra inomhusklimatet och sänka energikostnader. I arbetet med bergvärme har det under innevarande räkenskapsår gjorts ett utbyte av styrkåp för värmesystemet. Styrelsen har under året tillsammans med Restate sett över glaspartierna i alla trapphus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 119
Överlåtelse under året: 12
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7

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

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

41 p

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning Nyckeltal

Belopp i kr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	782	718	695
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 190	1 228	1 131
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 057	400	400
Balansomslutning	218 608 610	223 403 028	225 230 102
Resultat efter finansiella poster:	-3 272 579	-1 600 865	-2 476 451
Soliditet%	45	46	44
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	8	8	8
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	65	75	69
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	25	29	28
Lån/m2 bostadsrättsyta	14 121	13 380	13 209

Definitioner: se not

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	107 950 000		-	107 950 000
Upplåtelse avgifter	798 525		-	798 525
Fond för yttre underhåll	34 658		243 427	278 085
Kapitaltillskott	109 003		-109 003	
S:a bundet eget kapital	108 892 186	-	134 424	109 026 610
Balanserat resultat	-5 216 923	-1 735 289		-6 952 212
Årets resultat	-1 600 865		-1 671 714	-3 272 579
S:a ansamlad förlust	-6 817 788	-1 735 289	-1 671 714	-10 224 791
S:a eget kapital	102 074 398	-1 735 289	-1 537 290	98 801 819

Förslag till behandling av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 952 212
årets resultat	-3 272 579
Totalt	-10 224 791
överförs i ny räkning	-10 359 215
avsättning till yttre fond	134 424
Summa	-10 224 791

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

Handwritten signature

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 265 897	9 801 792
Övriga rörelseintäkter		30 087	44 264
		<u>10 295 984</u>	<u>9 846 056</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel och drift	3	-666 252	-685 556
Reparationer	4	-850 215	-1 078 905
Underhåll	5	-331 560	-35 034
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 647 091	-2 912 160
Försäkringar och övr driftskostnader	7	-323 988	-236 272
Fastighetsskatt	8	-214 772	-206 988
Övriga externa kostnader	9	-714 514	-719 605
Personalkostnader	10	-156 444	-168 825
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 988 896	-1 810 103
Övriga rörelsekostnader		<u>-2 685 245</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-282 993</u>	<u>1 992 608</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	971	1 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-2 990 557</u>	<u>-3 594 949</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 272 579</u>	<u>-1 600 865</u>
Resultat före skatt		<u>-3 272 579</u>	<u>-1 600 865</u>
Årets resultat		<u>-3 272 579</u>	<u>-1 600 865</u>

ef
p

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	213 393 988	205 343 476
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		193 156	12 948 483
		<u>213 587 144</u>	<u>218 291 959</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>213 587 144</u>	<u>218 291 959</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	15 975	12 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	301 024	222 484
		<u>316 999</u>	<u>234 519</u>
Kassa och bank	17	4 704 467	4 876 550
Summa omsättningstillgångar		<u>5 021 466</u>	<u>5 111 069</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>218 608 610</u>	<u>223 403 028</u>

ll p

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		107 950 000	107 950 000
Kapitaltillskott		-	109 003
Reservfond		798 525	798 525
Fond för yttre underhåll		278 085	34 658
		<u>109 026 610</u>	<u>108 892 186</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 952 212	-5 216 923
Årets resultat		-3 272 579	-1 600 865
		<u>-10 224 791</u>	<u>-6 817 788</u>
Summa eget kapital		<u>98 801 819</u>	<u>102 074 398</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	<u>466 402</u>	<u>546 016</u>
		466 402	546 016
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19,20	<u>117 730 600</u>	<u>117 730 600</u>
		117 730 600	117 730 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		549 262	1 602 254
Skatteskulder	21	3 946	225 279
Övriga kortfristiga skulder	22	45 227	41 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 011 354</u>	<u>1 182 718</u>
		1 609 789	3 052 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>218 608 610</u>	<u>223 403 028</u>

Föreningens likvida medel

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		4 876 550	16 699 226
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		10 265 897	9 801 792
Övriga rörelseintäkter		30 087	44 264
Finansiella intäkter		971	1 476
Minskning av materiella anläggningstillgångar		12 755 327	
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter			5 643 700
Ökning av kortfristiga skulder			8 054
		27 928 832	32 198 512
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-5 904 837	-6 043 345
Finansiella kostnader		-2 990 557	-3 594 949
Minskning av rep.fond		-79 614	-234 264
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-10 039 408	-11 729 733
Ökning av kortfristiga fordringar		-82 479	-75 972
Minskning av långfristiga skulder			-5 643 700
Minskning av kortfristiga skulder		-1 442 225	
Resultat vid avyttring av byggnader		-2 685 245	
		-23 224 365	-27 321 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		4 704 467	4 876 549

RS P

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.

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

LD
P

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	6 299 789	5 705 836
Hyror bostäder	3 161 628	3 388 233
Hyror lokaler ej momspliktig	173 290	65 627
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	46 100	61 366
Hyror parkeringsplatser	275 236	261 568
Hyror garage momspliktigt	40 876	55 172
Hyror garage	313 396	298 092
Hyror förråd	16 200	16 400
Hysesbortfall bostäder	-	-9 220
Hysesbortfall lokaler	-32 500	-65 627
Hysesbortfall garage moms	-2 530	-2 024
Hysesbortfall garage	-27 890	-20 934
Hysesbortfall p-plats, momspliktiga	-	-4 824
Hysesbortfall parkeringsplatser	-68 072	-50 125
Hysesbortfall förråd	-600	-
Övriga serviceintäkter	-	9 508
Tillvalsavgifter	33 007	26 071
Debiterad indrivning	6 900	7 860
Debiterad överlåtelseavgift	12 295	16 618
Debiterad pantsättningsavgift	11 130	17 972
Övriga fakturerade kostnader	7 749	-
Övriga sidointäkter	-	24 316
Öresutjämning	-108	-92
Försäkringsersättningar	-	17 135
Parkeringsavgifter (parkeringsautomat)	30 088	27 128
Summa	10 295 984	9 846 056

SS

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	49 844	147 928
Fastighetsskötsel utöver avtal	63	-
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	224 481	-
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	22 008	155 706
Städning enligt avtal	185 255	200 688
Besiktningskostnader	-	4 188
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	40 775	38 313
Snöröjning inkl sandning	54 116	50 442
Snöröjning utöver avtal	64 596	69 317
Serviceavtal lås	24 302	18 974
Serviceavtal skadedjur	812	-
Summa	666 252	685 556

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	62 832	83 730
Bostadrättslägenheter	-	11 249
Gemensamma utrymmen	1 221	12 686
Portar	16 570	5 749
Lås	11 726	4 431
Trapphus	-	1 883
Tvättstuga	27 362	68 049
Sopanläggning	-	28 203
Källare	22 015	3 838
Installationer	438	-
VVS	163 704	190 446
Värmeanläggning	-	20 788
Ventilation	2 388	23 504
Elinstallationer	34 367	164 790
Fönster	5 381	8 124
Tak	-	5 019
Fasad	219	2 721
Balkonger	219	438
Gräsytor	-	79 870
Markytor, gård	14 429	-
Planteringar	-	6 594
P-platser	219	523
Garage	-	875
Vattenskada	440 894	283 480
Skadegörelse	9 622	15 723
Skadedjur	36 609	56 192
Summa	850 215	1 078 905

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	6 502	684
Portar	875	-
Tvättstuga	438	-
VVS	-	1 313
Värmeanläggning	315 000	438
Elinstallationer	6 309	780
Hårdgjorda markytor	-	31 819
Lekplats	2 436	-
Summa	331 560	35 034

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	183 873	194 514
Värmekostnader	1 550 664	1 788 215
Vattenkostnader	603 515	688 668
Sophämtning	215 741	201 080
Grovsopor	93 298	39 683
Summa	2 647 091	2 912 160

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	269 569	194 662
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	9 017	50
Kabel-TV	42 084	41 560
Bredband/telefoni/fiber	3 318	-
Summa	323 988	236 272

Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	214 772	206 988
Summa	214 772	206 988

JP 11

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	4 623	2 818
Förbrukningsmaterial	17 285	-
Påminnelser/krav	7 441	8 340
Överlåtelseavgifter	8 400	21 047
Pantsättningsavgifter	6 701	19 301
P-platsbyten	560	12 626
Telefon	112	112
Datakommunikation	2 217	3 984
Porto	-	42
Juridiska åtgärder	600	19 990
Konstaterade hyresförluster	406	13 805
Revisionsarvode	20 000	25 388
Års-, föreningsstämma	9 113	3 520
Medlems- och styrelsemöten	19 341	2 992
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	248 709	277 161
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	38 768	21 072
Teknisk förvaltning enligt avtal	149 573	6 094
Teknisk förvaltning utöver avtal	99 687	157 033
Juridiska kostnader	63 145	109 081
IT-tjänster	598	-
Bankkostnader	7 242	3 459
Föreningsavgifter, avdragsgilla	-	7 923
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	6 394	-
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	3 600	2 700
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	600
Lämnade bidrag och gåvor	-	517
Summa	714 515	719 605

Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	125 000	131 900
Sociala avgifter	31 444	36 925
Summa	156 444	168 825

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 988 896	1 810 103
Summa	1 988 896	1 810 103

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	971	1 444
Intäktsränta skattekontot	-	32
Summa	971	1 476

87 p

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 986 965	3 579 881
Räntekostnader, kortfristiga skulder	978	8 390
Räntekostnader för leverantörsskulder	-	3 992
Kostnadsränta skattekontot	2 614	2 686
Summa	2 990 557	3 594 949

Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader och mark	209 494 260	209 494 260
Fastighetsförbättringar	1 515 000	1 515 000
Ombyggnad	-	-
- Nyanskaffning och utrangering		
Nyanskaffning byggnad	12 724 653	-
Utrangeringar byggnad	-2 907 797	-
Vid årets slut	220 826 116	211 009 260
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 665 784	-3 855 681
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	222 552	-
-Årets avskrivning	-1 988 895	-1 810 103
Vid årets slut	-7 432 127	-5 665 784
Redovisat värde vid årets slut	213 393 989	205 343 476
Varav mark	64 104 398	64 104 398
Taxeringsvärde byggnad	84 273 000	84 273 000
Taxeringsvärde mark	50 151 000	50 151 000
	198 528 398	198 528 398

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	15 975	35
Andra kortfristiga fordringar	-	12 000
Summa	15 975	12 035

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	301 024	216 183
Upplupna intäkter	-	6 301
Summa	301 024	222 484

Handwritten signature

Not 17 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Handkassa	6 000	-
SEB	2 252 846	1 130 929
Swedbank	2 300 225	3 600 225
SEB	145 396	145 396
Summa	4 704 467	4 876 550

Not 18 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	466 402	546 016
Summa	466 402	546 016

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
Wallenstam			11 330 600	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%	2018-09-28	26 600 000	26 600 000
Summa			117 730 600	117 730 600

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Panter och säkerhet för egna skulder	106 400 000	106 400 000
Summa	106 400 000	106 400 000

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	-	218 910
Fastighetsskatt/avgift	214 640	206 988
F-skatt	-210 694	-200 619
Summa	3 946	225 279

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	5 198	5 791
Betald källskatt	22 200	18 600
Avräkning sociala avgifter	17 829	17 372
Summa	45 227	41 763

18
10

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	14 024	17 512
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	651 493	743 403
Restbelopp hyror- och avgifter	-	2
Beräknat revisionsarvode	18 250	20 000
Övriga upplupna kostnader	327 587	401 802
Summa	1 011 354	1 182 719

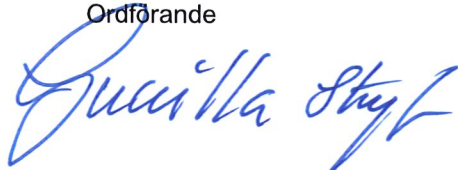
Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

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/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Underskrifter

Stockholm den 2018 - 05 - 15

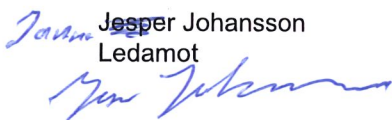
Gunilla Styf
Ordförande



Mats Johansson
Ledamot



Jesper Johansson
Ledamot



Birgitta Roth
Ledamot



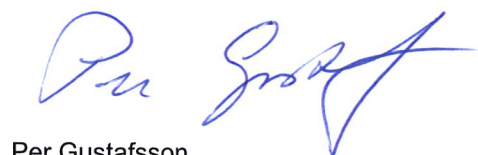
Håkan Edvardsson
Ledamot



Linda Berg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 16



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor, KPMG

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 2017.

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 2017 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 revisorssed 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 förening 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed 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 fortllöpande 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 revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed 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 16 maj 2018

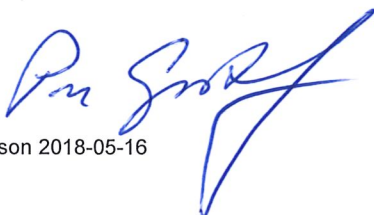


Per Gustafsson

Auktoriserad revisor



ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Edölandet, 2017
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift  Per Gustafsson 2018-05-16 Anställningsnummer 2365