

# Årsredovisning 2019



**Brf Edölandet**

Org nr 769625-7661



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Edölandet, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Orminge 44:1 i Nacka kommun och har adressen Edövägen 6-28 i Saltsjö-Boo.

På fastigheten finns 11 st huskroppar som alla består av tre tarpphus i två våningar. Föreningens upplåter 160 bostadslägenheter varav 120 st är bostadsrätter och 40 st är hyresrätter. Föreningen innehar även 2 lokaler med hyresrätt. Den totala boytan är 10 712 kvm och lokalytan 164 kvm. Föreningen disponerar 99 parkeringsplatser samt 67 garage.

#### Lägenhetsfördelning:

64 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
69 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

#### Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör ett parkeringsgarage med 67 platser, utvändigt 99 platser och en tvättstuga. Föreningens fd gemensamhetslokal under tvättstugan är idag driftsutrymme för bergvärmecentral, därmed utgick ytan som uthyrningsbar fr.o.m. 31 december 2018. Styrelsen nyttjar källarlokal under nr 8 A, för möteslokal för högst 10 personer.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet för 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

*h* *HT* *W* *A*

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 639 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 132 000 kr och markvärdet 65 507 000 kr. Värdeår är 1969.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Restate, med Fastum AB som underleverantör. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

PG Hiss & Fastighet AB har under året skött den löpande fastighetsskötseln, felanmälan och rondering. AFF AB har haft förtroende för skötseln av yttre marktytor.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 oktober 2014.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs med växelvis val, av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Suppleanter väljs på ett (1) år. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Gunilla Styf	Ordförande/sekreterare
Håkan Erlandsson	Vice ordförande
Birgitta Rooth	Ledamot/områdesvärd utemiljö
Mats Johansson	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot/områdesvärd utemiljö
Linda Berg	Ledamot
Per Rinaldo	Suppleant
Pia Drewsen	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring.

#### Revisorer

KPMG AB

#### Valberedning

Kicki Johansson Sammanställande  
Ralf Ericksson

*K*

*AS*  
*HE* *M* *A*  
*R*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft ordinarie möten löpande första tisdagen i var månad och även möten för avstämning driftentreprenader, budgetarbete. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende samt entreprenörer kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlem och hyresgästsärenden.

Styrelsen har med stort intresse följt installationen av bergvärme, för planerat resultat att sänka energikostnader. På grund av vinterbortfall, är det till ekonomisk fördel år 2019.

Under året har värmesystemet justerats, ventiler i kulvertar har bytts och justerats och samtliga radiatorventiler bytts ut. Detta i ett led för att få ut ett jämnt flöde i samtliga lägenheter, vi vill alla ha ett gott inomhusklimat.

Utöver ovan nämnda åtgärder som kunnat förutses och planerats har styrelsen även hanterat en viss mängd andra brister kopplade till fastigheten.

Styrelsen kan se att underhållet lönar sig och att brister utifrån tak och ledningssystem har minskat drastiskt.

Styrelsen har installerat belysning i 5 träd, detta för att lysa upp i mörkret och inge vinterstämning och även ge en mer säker och trygg boendemiljö.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 161 medlemmar. Under året har 19 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen vid 15 överlåtelse och 2 upplåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 516	10 286	10 266	9 802	9 509
Resultat efter finansiella poster	349	-394	-3 273	-1 601	-2 476
Soliditet (%)	46,1	43,5	45,3	45,7	43,6
Årets resultat exkl avskrivningar	2 543	1 628	-1 284	209	-669
Fastighetslån/kvm, kr	11 302	11 841	10 991	10 991	11 343

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan av föreningens fastighet.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 737 600	798 525	278 085	-10 224 791	-393 803	99 195 616
Ökning av insatskapital	3 785 100	1 792 173				5 577 273
Disposition av föregående års resultat:				-393 803	393 803	0
Årets resultat					349 162	349 162
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 522 700</b>	<b>2 590 698</b>	<b>278 085</b>	<b>-10 618 594</b>	<b>349 162</b>	<b>105 122 051</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 618 594
årets vinst	349 162
	<b>-10 269 432</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-10 269 432
	<b>-10 269 432</b>

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

*K*

*DS*  
*HE*  
*mr*  
*R*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 516 239	10 286 298
Övriga rörelseintäkter	3	111 257	138 866
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 627 496</b>	<b>10 425 164</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 683 640	-5 431 378
Fastighetsskatt/-avgift		-266 710	-218 160
Övriga externa kostnader	5	-432 299	-321 014
Personalkostnader	6	-169 930	-164 776
Avskrivningar		-2 193 413	-2 022 202
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 745 992</b>	<b>-8 157 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 881 504</b>	<b>2 267 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 257	1 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 533 599	-2 662 559
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 532 342</b>	<b>-2 661 437</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>349 162</b>	<b>-393 803</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>349 162</b>	<b>-393 803</b>

BS  
HK  
M  
R

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	7	159 149 778	147 267 388
Mark		64 104 398	64 104 398
Pågående arbeten	8	0	11 601 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 254 176</b>	<b>222 973 734</b>

#### Summa anläggningstillgångar

223 254 176

222 973 734

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		47 646	16 558
Övriga fordringar	9	3 701 868	24 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	355 942	359 446
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 105 456</b>	<b>400 405</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		704 985	4 833 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>704 985</b>	<b>4 833 877</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 810 441</b>	<b>5 234 282</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

228 064 617

228 208 016

LB  
H#  
R



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 522 700	108 737 600
Upplåtelseavgifter		2 590 698	798 525
Fond för yttre underhåll		278 085	278 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 391 483</b>	<b>109 814 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 618 594	-10 224 791
Årets resultat		349 162	-393 803
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 269 432</b>	<b>-10 618 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>105 122 051</b>	<b>99 195 616</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	120 863 851	126 643 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 863 851</b>	<b>126 643 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	200 000	200 000
Inre reparationsfond		451 924	469 296
Leverantörsskulder		129 755	670 045
Skatteskulder		56 016	7 466
Övriga skulder		44 995	43 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 196 025	978 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 078 715</b>	<b>2 369 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 064 617</b>	<b>228 208 017</b>

2 2  
HE WA

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		349 162	-393 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 193 413	2 039 694
Förändring skatteskuld/fordran		48 550	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 591 125</b>	<b>1 645 891</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-31 088	-16 558
Förändring av kortfristiga fordringar		-434 320	-66 849
Förändring av leverantörsskulder		-540 290	120 783
Förändring av kortfristiga skulder		201 055	169 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 786 482</b>	<b>1 852 800</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i pågående om- och tillbyggnation		-2 473 855	-11 408 793
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 473 855</b>	<b>-11 408 793</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		5 577 273	787 600
Förändring av långfristiga skulder		-5 779 149	8 912 400
Uttag inre fond (medlemmar)		0	-14 597
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-201 876</b>	<b>9 685 403</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-889 249</b>	<b>129 410</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 833 877	4 704 467
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 944 628	4 833 877

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fonder

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

#### 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.

#### 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 väsentligt. 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.

K

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Nedanstående huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

Tillämpade avskrivningstider:

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	6 843 561	6 539 219
Hyror bostäder	3 021 133	3 120 475
Hyror lokaler, ej moms	41 253	33 127
P-plats och garage	678 574	675 184
Hyror övriga objekt	22 536	16 800
Outhyrda lokaler	-8 125	0
Outhyrda garage och p-platser	-80 893	-96 107
Outhyrda övriga objekt	-1 800	-2 400
	<b>10 516 239</b>	<b>10 286 298</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Intäkt föreningslokal	388	0
Tillägg hyresrätter	21 194	32 016
Kravavgifter	7 860	5 760
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	12 718	11 106
Andrahandsupplåtelseavgifter	17 706	3 413
Övriga fakturerade kostnader	-16 558	45 856
Övriga intäkter	67 949	40 715
	<b>111 257</b>	<b>138 866</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	298 216	240 571
Trädgårdsskötsel	275 732	47 642
Städkostnader	213 002	195 256
Snöröjning/sandning	112 780	190 862

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HE", "M", and "W".

Bevakningskostnader	46 041	0
Serviceavtal	41 250	19 985
Reparationer	768 904	772 998
Underhåll	194 017	551 227
Besiktningkostnader	6 475	2 625
Inköp av parkeringstjänster	1 953	0
El	193 711	183 420
Värme	835 436	1 544 436
Vatten och avlopp	624 463	624 209
Avfallshantering	484 805	354 714
Försäkringskostnader	412 209	339 626
Kabel-TV	43 796	42 918
Bredband	0	2 998
Teknisk förvaltning	77 668	221 566
Förbrukningsinventarier	24 634	22 743
Förbrukningsmaterial	18 675	61 895
Övriga poster	9 873	11 687
	<b>4 683 640</b>	<b>5 431 378</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial	2 727	480
Telefoni	448	0
Datorkommunikation	4 209	0
Porto	23 240	8 440
Kundförluster	268	0
Föreningsgemensamma kostnader	8 852	12 837
Revisionsarvode	21 250	38 086
Ekonomisk förvaltning	207 892	159 148
Bankkostnader	7 144	6 816
Konsultarvoden	0	2 590
Juridisk konsultation	124 252	61 370
Övriga poster	32 017	31 247
	<b>432 299</b>	<b>321 014</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	132 000	132 000
Löner	750	0
Sociala avgifter	37 180	32 776
	<b>169 930</b>	<b>164 776</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
B  
HE  
R  
M

### Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 721 718	156 721 718
Omklassificeringar	14 075 803	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 797 521</b>	<b>156 721 718</b>
Ingående avskrivningar	-9 454 330	-7 432 128
Årets avskrivningar	-2 193 413	-2 022 202
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 647 743</b>	<b>-9 454 330</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 149 778</b>	<b>147 267 388</b>
Taxeringsvärden byggnader	92 132 000	84 273 000
Taxeringsvärden mark	65 507 000	50 151 000
	<b>157 639 000</b>	<b>134 424 000</b>

### Not 8 Pågående arbeten

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 601 948	0
Bergvärmeprojekt	2 473 855	11 601 948
Omklassificeringar	-14 075 803	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>11 601 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 601 948</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 952	15 570
Övriga fordringar	446 274	8 831
Avräkningskonto förvaltare	3 239 642	0
	<b>3 701 868</b>	<b>24 401</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	262 913	305 176
Kabel-TV, bredband	11 614	10 944
Fastighetsskötsel	16 392	22 841
Ekonomisk förvaltning	47 705	0
Upplupen intäkt RPS	17 318	3 797
Städ, kredit	0	16 688
	<b>355 942</b>	<b>359 446</b>

*(Handwritten signatures and initials)*

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,49	2021-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	1,70	2020-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	1,74	2020-10-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	2,90	2028-07-28	9 700 000	9 900 000
Wallenstam Bostadsfinansiering			4 963 851	10 543 000
			<b>121 063 851</b>	<b>126 843 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	56 312	15 545
Upplupna styrelsearvoden	66 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	20 737	0
Beräknat arvode för revision	25 500	29 000
Förutbetalda avgifter och hyror	660 953	701 773
Fastighetsel	25 977	16 665
Fjärrvärme	83 110	140 822
Förbrukningsinventarier	0	11 537
Fastighetsskötsel	1 632	20 400
Snöröjning	3 755	17 218
Reparationer	167 675	25 784
Försäkringar	19 395	0
Sophantering	3 635	0
Städkostnad	16 250	0
Bevakningskostnader jour	41 241	0
Övriga poster	3 853	0
	<b>1 196 025</b>	<b>978 744</b>

### Not 13 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	116 400 000	116 400 000
	<b>116 400 000</b>	<b>116 400 000</b>

Saltsjö-Boo 3/6 2020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Brf Edölandet  
Org.nr 769625-7661

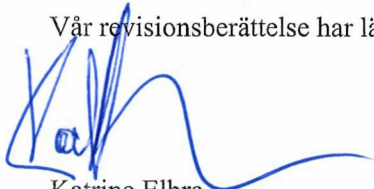
14 (14)

  
Gunilla Styf  
Ordförande

  
Birgitta Rooth

  
Jan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Katrine Elbra  
Godkänd revisor  
KPMG AB

  
~~Håkan Erlandsson~~

Håkan Erlandsson





Mats Johansson

Linda Berg



3/6

2020



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edölandet för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 för-  
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - 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 måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Edölandet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2020-06-03

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor