

Årsredovisning för  
**Brf Edölandet**  
769625-7661

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Edölandet, 769625-7661 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Gunilla Styf	Ordförande	Stämman
Magnus Blomquist	Vice ordförande	Stämman
Pia Gustavsson	Sekreterare	Stämman
Mats Johansson	Ledamot	Stämman
Birgitta Roth	Ledamot	Stämman
Jesper Persson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleant		
Angelica Örbom		Stämman
Emelie Widlund		Stämman

Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Per Gustafsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Funktion	Utsedd av
Per Rinaldo	Sammanställande	Stämman
Ralf Eriksson		Stämman
Jan Johansson		Stämman

#### Firmateckning

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

#### Fastighetsuppgifter

Förening innehar med äganderätt fastigheten Nacka Orming 44:1 i Nacka kommun med uppförda byggnader i 2 våningar med 160 lägenheter (109 bostadsrätter och 51 hyresrätter) och två lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adresser är Edövägen 8A-C, 10 A-B, 12 A-B, 14 A-D, 16 A-C, 18 A-B, 20 A-B, 22 A-C, 24 A-C, 26 A-C och 28 A-B.

#### Lägenhetsuppgifter

	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal rum	64	24	2	69	1

#### Lokaler, garage och parkeringsplatser

Typ	Lokal	Garage	Parkeringsplatser
Antal	2	67	113

Total tomtarea:	23 848 kvm
Total bostadsarea:	10 712 kvm
Total lokalarea:	164 kvm
Årets taxeringsvärde:	109 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	109 003 000 kr

### Överlåtelse

Det har skett 12 överlåtelse under räkenskapsåret och ingen upplåtelse.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB.

### Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate, underentreprenör Jensen driftentreprenad utför åtgärd av felanmälan och tillsyn under första halvåret därefter byte till PG Hiss & Fasighet.

Svensk Markservice - avtal skötsel utemiljö, snöhantering, gräsytor och buskage, from sommaren 2015 AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar.

Dinas städ - avtal städ i portar/trapphus och tvättstuga.

Comhem - Kabel-TV.

El - Boo Energi/Svensk NaturEnergi

Värme -Fortum AB.

Nacka kommun/Sita ombesörjet sophämning/grovsopor.

Loopia, info mail styrelsen.

Lås & larm Teknik Värmdö AB ombesörjer nycklar, ls och koder.

FTS Gruppen/VAME ombesörjer fukt och vattenskador.

### Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 1 766 884 kr.

### Verksamhet, ekonomi och utveckling

Allmänt:

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 sammanträden och 1 årsstämma.

Räntor:

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 3,5 %.

### Årets verksamhet:

Årstämman hölls 2015-05-25, styrelsen konstituerades efter stämman. En delvis ny styrelse utsågs och direkt startade arbetet med att lära känna varandra och ta itu med föreningens alla arbetsområden.

Vi har hanterat inkommande post för underskrifter gällande godkännande av medlemskap och vbf pantbrev till Restate samt diverse fullmakter då Restate sköter föreningens bank och skatteärenden. Även hanterat ansökningar till inre fond och 2:a hands uthyrning. Fakturahantering sker elektroniskt via ekonomisystem, 2 stycken ur styrelsen granskar och godkänner innan betalning sker av Restate.

En stor del av administrationen kring garage och p-platser sköts av en medlem i området.

Hemsidan har under året varit under uppbyggnad. Information till boende sker i första hand på

hemsidan. Även skrivelser kring aktuella händelser inom bostadsrättsföreningen har delats ut eller anslagits i portar. Detta för att utöka och förbättra kommunikationen mellan styrelsen, medlemmar/hyresgäster.

Föreningen har haft två städ/fixar dagar under våren och hösten 2015 då alla boende var välkomna att bidra med sin insats.

Inventering av källarförråden utfördes under våren och i samband med det en storstädning av våra källare. Många boende hjälpte till att tömma och städa vid detta tillfälle.

En översyn och åtgärder för att förbättra sophantering i våra miljöstugor har skett. Föreningen införde öppettider i grovsoporna från april-augusti 2015, bemanning skedde till största delen av styrelsen. Förslag inkom från boende att införa bemanning per port, detta genomfördes i september.

Den 1 juni tillträdde PG Hiss & Fastighet Stockholm AB som nya fastighetskötare.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) påbörjades utav SVG, Svenska ventilationsgruppen AB. Detta är en åtgärd som alla fastigheter skall genomgå enligt myndighets krav. Rensning, injustering samt besiktning av ventilationen ingår i detta arbete.

Efter en total översyn av taksituationen och offertförfrågningar till entreprenörer beslutade styrelsen anlita PlåtLars i Falun AB. Upphandlingen var klar i februari och förfrågan om kontraktsskrivning skickades till Restate. Kontraktet var klart att signeras i september. Efter signeringen sattes projektet igång och i november månad påbörjades takarbeten av entreprenören PlåtLars i Falun AB. Byggställningar monterades, Edövägen 8 var det hus som var först ut. Nu pågår efterjusteringar på hus 8 efter besiktningsmannens noteringar och hus 12 samt 10 är påbörjade. Byggmöten hålls löpande var tredje vecka och till dem tillkommer besiktning av färdigställda hus. Besiktning av frånluften från trapphus kommer att ske snarast för att sprutisoleringen ska kunna påbörjas och avslutas. Det är många olika delar som måste tas i beaktande och olika hänsyn måste tas. Det har varit mycket arbete med hela projektet och det är skönt att se att det äntligen ger resultat och att vi får nya tak som inte läcker.

AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar har under sommar och hösten skött om vår utemiljö. AFF, Aktiv fastighetsförvaltning i Nacka AB har efter beställningar från styrelsen utfört snöröjning i slutet på året.

Enligt tidigare styrelsebeslut höjdes avgiften 2015, liksom 2014, med 61kr/kvm/år.

#### Årets resultat:

Föreningens resultat för året visar ett minus på 2 476 451 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är minus 669 354 kr.

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Balansomslutning	225 230 102	226 703 163	230 024 054
Resultat efter finansiella poster	-2 476 451	-2 499 780	-22 686
Soliditet %	44	44	43
Driftskostnader per kvm	590	486	136
Lån per kvm	11 343	11 442	11 729

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-2 631 469
årets resultat	<u>-2 476 451</u>
Totalt	-5 107 920
behandling genom	
avsättning till yttre fond	109 003
balanseras i ny räkning	<u>-5 216 923</u>
Summa	-5 107 920

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

P

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	9 508 532	9 190 622
Övriga rörelseintäkter	2	662 146	-
		<u>10 170 678</u>	<u>9 190 622</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	3	-657 708	-735 547
Reparationer	4	-1 766 884	-863 400
Underhåll	5	-128 381	-110 757
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 864 201	-2 797 601
Övriga driftskostnader	7	-194 418	-169 972
Fastighetsskatt		-218 910	-214 750
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-718 444	-504 968
Personalkostnader	9	-167 093	-183 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 807 097	-1 807 097
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 647 542</u>	<u>1 802 872</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	2 816	33 296
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-4 126 809	-4 335 948
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 476 451</u>	<u>-2 499 780</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 476 451</u>	<u>-2 499 780</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 476 451</u>	<u>-2 499 780</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	207 153 579	208 960 676
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 218 750	-
		<u>208 372 329</u>	<u>208 960 676</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>208 372 329</u>	<u>208 960 676</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	13 467	12 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	145 080	106 281
		<u>158 547</u>	<u>118 283</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>16 699 226</u>	<u>17 624 204</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>225 230 102</u>	<u>226 703 163</u>

P

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		102 306 300	101 235 300
Fond för yttre underhåll		109 003	-
Upplåtelseavgifter		798 525	798 525
		<u>103 213 828</u>	<u>102 033 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 631 469	-
Vinst eller förlust föregående år		-	-22 686
Årets resultat		-2 476 451	-2 499 780
		<u>-5 107 920</u>	<u>-2 522 466</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>98 105 908</u>	<u>99 511 359</u>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		705 935	860 275
		<u>705 935</u>	<u>860 275</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till kreditinstitut		123 374 300	124 445 300
		<u>123 374 300</u>	<u>124 445 300</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 628 685	543 407
Skatteskulder	17	433 660	214 750
Övriga kortfristiga skulder	18	34 375	92 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	947 239	1 035 640
		<u>3 043 959</u>	<u>1 886 229</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>225 230 102</u>	<u>226 703 163</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	106 400 000	106 400 000
<b>Summa</b>	<b>106 400 000</b>	<b>106 400 000</b>

### Ansvarsförbindelser

inga inga



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 476 451	-2 499 780
Avskrivningar	1 807 097	1 807 097
	<u>-669 354</u>	<u>-692 683</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-669 354</b>	<b>-692 683</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 264	-32 440
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 157 731	-462 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>448 113</b>	<b>-1 187 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 218 750	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 218 750</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtna lägenheter	1 071 000	3 166 683
Avsättning till inre fond	-154 340	-
Utnyttjande av inre fond	-	-405 697
Amortering av låneskulder	-1 071 000	-3 120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-154 340</b>	<b>-359 014</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-924 977</b>	<b>-1 546 235</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 624 204</b>	<b>19 170 439</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 699 227</b>	<b>17 624 204</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet 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 oobergränsad. Byggnaderna består av fler komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar: 50 år  
EI: 40 år  
Fasad: 40 år  
Fönster: 40 år  
Tak: 40 år  
Ventilation: 20 år  
Övrig stomme: 200 år

P

### **Avsättningar**

Avsättning till föreningen reparationsfond görs årligen med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapital 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1

#### *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 fullgjort eller upphört.

P

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	5 234 135	4 965 828
Hyror bostäder	3 592 688	3 615 051
Hyror lokaler	65 627	49 220
Hyror garage momspliktig	60 352	63 954
Hyror garage	296 458	286 078
Hyror p-platser momspliktig	70 320	37 656
Hyror parkeringsplatser	253 260	287 139
Hyresbortfall lokaler	-65 627	-49 220
Hyresbortfall garage momspliktig	-6 578	-8 096
Hyresbortfall garage	-28 270	-26 891
Hyresbortfall p-platser momspliktig	-4 288	-1 608
Hyresbortfall p-platser	-47 704	-115 887
Övriga serviceintäkter	3 422	42 126
Tillvalsavgifter	38 032	-
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	1 113	33 098
Debiterad indrivning	10 390	11 890
Debiterad överlåtelseavgift	12 233	-
Debiterad pantsättningsavgift	17 790	-
Övr fakturerade kostnader	5 000	-
Öresutjämning	179	284
<b>Summa</b>	<b>9 508 532</b>	<b>9 190 622</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Parkeringsavgifter	29 827	-
Försäkringsersättningar	632 319	-
<b>Summa</b>	<b>662 146</b>	<b>-</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	144 693	145 942
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	59 786
Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 750	244 588
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	18 146	10 794
Städning enligt avtal	183 063	159 500
Städning enligt beställning	-	2 188
Besiktningkostnader	-	12 188
Snöröjning inklusive sandning	243 056	98 181
Parkeringskostnader	-	2 380
<b>Summa</b>	<b>657 708</b>	<b>735 547</b>

## Not 4 Reparationer

Reparationer	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnad	-	15 463
Reparation hyresrätt	444 969	46 896
Reparation bostadsrätt	184 193	-
Gemensamma utrymmen	2 084	17 280
Portar	6 540	3 074
Lås	36 462	70 015
Trapphus	1 374	-
Tvättstuga	37 609	28 830
Soprum	2 970	19 478
Källare	1 620	-
Installationer	-	19 790
VVS	32 166	62 864
Värmeanläggning	12 637	-
Ventilation	257 682	-
Elinstallationer	85 632	31 656
Hiss	1 969	-
Tak	44 757	59 390
Fasad	900	-
Fönster	12 225	15 185
Gård	150 345	6 250
Gräsytor	13 205	-
Planteringar	358	-
Lekplats	18 278	-
Garage p-platser	16 961	-
Brandskador	-	125 575
Vattenskada	396 208	337 155
Skadegörelse	5 740	-
Övriga reparationer	-	4 499
<b>Summa</b>	<b>1 766 884</b>	<b>863 400</b>

## Not 5 Underhåll

Underhåll	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyreslägenhet	59 456	-
Gemensamma utrymmen	-	17 349
Tvättstuga	29 862	-
Installationer	-	32 845
Ventilation	-	60 563
Elinstallation	9 750	-
Fönster	27 508	-
Garage	1 805	-
<b>Summa</b>	<b>128 381</b>	<b>110 757</b>

P

## Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Elkostnader	184 641	227 940
Värmekostnader	1 643 540	1 633 991
Vattenkostnader	664 576	624 553
Sophämtning	86 783	186 589
Grovsopor	284 661	124 528
<b>Summa</b>	<b>2 864 201</b>	<b>2 797 601</b>

## Not 7 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	130 682	114 823
Självrisk	22 200	-
Kabel-TV	41 536	55 149
<b>Summa</b>	<b>194 418</b>	<b>169 972</b>

## Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	31	9 492
Kreditupplysningar	-	188
Påminnelser och krav	8 821	11 890
Överlåtelseavgifter	13 345	14 435
Pantsättningsavgifter	17 790	18 219
P-platsbyten	18 245	18 652
Kontorsmaterial	-	2 655
Telekommunikation	506	224
Telefon	-	448
Datakommunikation	2 423	33 698
Porto	28	88
Avgäld juridiska åtgärder	124 720	1 688
Revisionsarvode	15 508	20 386
Medlems- och styrelsemöten	13 365	2 000
Föreningsstämma	-	700
Trivselkostnad	-	4 569
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	280 308	238 102
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	8 997	5 988
Teknisk förvaltning enligt beställning	20 624	3 281
Juridiska kostnader	127 388	72 912
Teknisk konsultation	-	20 625
Förvaltningskostnader övriga	-	9 375
Konsultkostnader	40 626	-
Bankavgifter	7 488	4 911
Föreningsavgifter	16 543	7 923
Övriga externa kostnader	-	2 519
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1 688	-
<b>Summa</b>	<b>718 444</b>	<b>504 968</b>

## Not 9 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	128 800	139 750
Arbetsgivaravgifter	38 293	43 908
<b>Summa</b>	<b>167 093</b>	<b>183 658</b>

## Not 10 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	-	30 125
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	2 800	3 171
Intäktsränta skattekonto	16	-
<b>Summa</b>	<b>2 816</b>	<b>33 296</b>

## Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnad revser	-	19 491
Räntekostnader, långfristiga skulder	4 122 033	4 286 493
Ränta checkräkning	-	61
Räntekostnad, kortfristiga skulder	-	2 240
Kostnadsräntor skattekonto	4 776	471
Övriga finansiella kostnader	-	27 192
<b>Summa</b>	<b>4 126 809</b>	<b>4 335 948</b>

## Not 12 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 009 260	211 009 260
-Ombyggnad av tak	1 218 750	
	212 228 010	211 009 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 048 584	-241 487
-Årets avskrivning enligt plan	-1 807 097	-1 807 097
	-3 855 681	-2 048 584
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>208 372 329</b>	<b>208 960 676</b>
Taxeringsvärde byggnad	75 888 000	75 888 000
Taxeringsvärde mark	33 115 000	33 115 000
	<b>109 003 000</b>	<b>109 003 000</b>

### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Avräkning skatter och avgifter	1 061	2
Övriga kortfristiga fordringar	12 406	12 000
<b>Summa</b>	<b>13 467</b>	<b>12 002</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	142 032	106 281
Upplupna intäkter	3 048	-
<b>Summa</b>	<b>145 080</b>	<b>106 281</b>

### Not 15 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	101 235 300	-	798 525	-22 686	-2 499 780
Årets förändring	1 071 000	109 003		-109 003	
Disposition av föregående års resultat				-2 499 780	2 499 780
Årets resultat					-2 476 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>102 306 300</b>	<b>109 003</b>	<b>798 525</b>	<b>-2 631 469</b>	<b>-2 476 451</b>

### Not 16 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
Wallenstam			16 974 300	18 045 300
SEB 36747 986	4,56%	2019-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 919	4,10%	2017-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36747 870	3,85%	2016-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB 36474 161	1,49%	2018-09-28	26 600 000	26 600 000
<b>Summa</b>			<b>123 374 300</b>	<b>124 445 300</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	106 400 000	106 400 000
	<b>106 400 000</b>	<b>106 400 000</b>

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga



### Not 17 Skatteskulder

<b>Skatteskulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsskatt	214 750	-
Beräknad fastighetsskatt	<u>218 910</u>	<u>214 750</u>
<b>Summa</b>	<b>433 660</b>	<b>214 750</b>

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	12 079	6 203
Betald källskatt	21 900	41 925
Avräkning sociala avgifter	-	43 908
Övriga kortfristiga skulder	<u>396</u>	<u>396</u>
<b>Summa</b>	<b>34 375</b>	<b>92 432</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	20 761	-
Upplupna räntekostnader	20 689	35 621
Förutbetalda hyror och avgifter	602 922	611 719
Restbelopp avgifter och hyror	-	-66
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	<u>282 867</u>	<u>368 366</u>
<b>Summa</b>	<b>947 239</b>	<b>1 035 640</b>

P

**Underskrifter**

Stockholm den 3/5-2016



Birgitta Roth




Pia Gustavsson



Magnus Blomquist



Jesper Persson



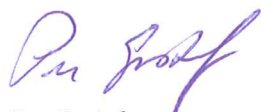
Mats Johansson



Gunilla Styf



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2016  
KPMG AB



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edölandet för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Edölandets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Edölandet för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

#### *Anmärkning*

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm den 10 maj 2016

KPMG AB

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor