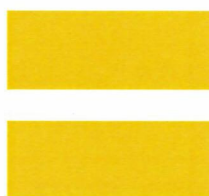




Årsredovisning 2021



Brf Edölandet

Org nr 769625-7661

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Edölandet, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 hus 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 adress Edövägen 6-28 i Saltsjö-Boo.

På fastigheten finns 11 st huskroppar som alla består av tre trapphus i två våningar. Föreningen upplåter 160 bostadslägenheter varav 124 st är bostadsrätter och 36 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

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Nordeuropa försäkring vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna, hyresgäster skall inneha hemförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör ett parkeringsgarage med 67 platser, utvändigt 99 platser och en tvättstuga. Styrelsen nyttjar källarlokal under nr 8A, för möteslokal högst 10 personer.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 459 kr per lägenhet för 2021. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Fastighetsförvaltning

Fastum AB sköter merparten av de fastighetsekonomiska uppgifterna och administration för föreningens räkning.

Föreningen har under år 2021 fram till och med oktober månad haft den löpande fastighetsskötseln, felanmälan genom PG Hiss & Fastighet Stockholm AB. Detta avtal sades upp av entreprenören och styrelsen utsåg ny entreprenör efter ett anbudsförfarande där Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB valdes utifrån prisbild, områdeskännedom, närhet och rekommendation av grannförening fick förtroendet som ny driftentreprenör för fastighetsskötsel.

För skötsel av yttre markytor har Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB avtal fortsatt löpa.

Birgitta och Janne från styrelsen tömmer papperskorgar och plockar skräp en gång vecka och stödjer dagtid i flera frågor från boende och entreprenörer.

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 framtagna underhållsplan.

Avtal

Föreningens avtal

Ekonomisk förvaltning
Lokalvård
Avfall, miljösortering
TV/Bredband
Elhandel/-nät
Parkeringsbevakning
Låssystem
Snö- och halkbekämpning
Vatten
Driftentreprenör
Skadedjur

Leverantör

Fastum AB
Samhall AB
Nacka Vatten och Avfall AB
Telenor och Tele2 (fd COMHEM)
Boo Energi
Rationell Parkerings Service (RPS)
Lås Larmteknik Värmdö AB
Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)
Nacka Vatten och Avfall AB
PG Hiss & Fastighet Stockholm AB, från 1 nov 2021
Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)
Anticimex

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

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 den 9 juni 2021 haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald t.o.m årsstämma</u>
Gunilla Styf	ordförande/sekreterare	2022
Birgitta Roth	ledamot/områdesvärd utemiljö	2022
Mats Johansson	ledamot	2022
Jan Johansson	ledamot/områdesvärd utemiljö	2023
Håkan Edvardsson	bitr. ordförande	2023
Linda Berg	ledamot	2023
Per Rinaldo	suppleant	2022
Pia Drewsen	suppleant	2022

Föreningens firma tecknas av två ledamöter, alternativt hela styrelsen.

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 medlems- och hyresgästsärenden. Styrelsen har under året 2021 genomfört 12 protokollförda ordinarie sammanträden.

Revisor

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor, KPMG AB och att inom sig utse revisor.

Valberedning

Kicki Johansson	sammankallande	2022
Rolf Eriksson		2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anbud för slipning av portgolv har tagits fram utifrån resultat för provport 8 A, 10 stycken portar är beställda år 2022. Kulvert/grund länga nr 14 har sanerats, luftfuktare har installerats.

Styrelsen har sett över förslag på lösning för passagesystem portar och även för möjligheter till laddning elbil. Detta fortsätter under nästkommande budget år 2022.

Allt fler bostadsrättsföreningar installerar laddstolpar, styrelsen fortsätter under år 2022 arbetet att hitta en leverantör och lämplig plats på parkering.

Besiktning av betongkonstruktion balkonger har utförts, styrelsens arbete fortsätter för framtida balkongunderhåll. Beräknat 2-4 år framåt i tiden.

Föreningen avtal med Anticimex för gnagarfällor, de små plåtlådor som står uppställda runt om fasader. Fällor ger utslag och skickar signal och de vittjas periodisk av leverantören.

Vår- och höststäddagar har genomförts, mer eller mindre samma personer som engagerar sig, styrelsen uppmanade till loppis på höststäd och det vart ett trevligt inslag med nytt engagemang. Det har dock vart uppskattat med container vid bägge tillfällen, containers har fyllts upp och bidrar till stor nytta.

Miljöstugan har öppet 2 dagar i veckan, där har styrelsen ett löpande schema för minst 2 av styrelsens medlemmar att finnas på plats och stödja för rätt sortering och synas till vid eventuella frågor.

Styrelsen har engagerat sig i fall av olovlig uthyrning samt störningsärende, ambition är att lösa fråga utan juridiskt ombud som belastar föreningen kostnadsmässigt. Detta är inte alltid möjligt, därmed får juridiskt stöd anlitas.

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

Föregående årsmöte 2021 utfördes digitalt, uppslutning var endast 2 personer, en person digitalt och en person på plats med fulltalig styrelse.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 167 medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 överlåtelse. En hyresrätt har överlåtits till Wallenstam avskrivning av revers. Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 671	10 624	10 516	10 286	10 266
Resultat efter finansiella poster	409	1 470	349	-394	-3 273
Soliditet (%)	47,6	47,5	46,1	43,5	45,3
Årets resultat exkl avskrivningar	2 713	3 774	2 543	1 628	-1 284
Fastighetslån/kvm (kr)	10 820	11 072	11 302	11 841	10 991

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt sidointäkter.

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 (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan av föreningens fastighet.



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 381 300	2 988 547	278 085	-10 269 432	1 470 397	108 848 897
Ökning av upplåtelseavgifter		426 898				426 898
Disposition av föregående års resultat:				1 470 397	-1 470 397	0
Årets resultat					409 395	409 395
Belopp vid årets utgång	114 381 300	3 415 445	278 085	-8 799 035	409 395	109 685 190

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 799 035
årets vinst	409 395
	-8 389 640

behandlas så att i ny räkning överföres	-8 389 640
	-8 389 640

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 670 562	10 624 344
Övriga rörelseintäkter	3	60 099	59 884
Summa rörelseintäkter		10 730 661	10 684 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 909 091	-4 475 520
Fastighetsskatt/-avgift		-279 830	-275 030
Övriga externa kostnader	5	-302 356	-326 461
Personalkostnader	6	-179 709	-149 293
Avskrivningar		-2 303 717	-2 303 717
Summa rörelsekostnader		-8 974 703	-7 530 021
Rörelseresultat		1 755 958	3 154 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 347 054	-1 683 810
Summa finansiella poster		-1 346 563	-1 683 810
Resultat efter finansiella poster		409 395	1 470 397
Årets resultat		409 395	1 470 397

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	154 542 344	156 846 061
Mark		64 104 398	64 104 398
Summa materiella anläggningstillgångar		218 646 742	220 950 459
Summa anläggningstillgångar		218 646 742	220 950 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 109	20 199
Övriga fordringar	8	10 764 422	6 604 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	338 505	330 296
Summa kortfristiga fordringar		11 165 035	6 955 265
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		792 303	1 160 656
Summa kassa och bank		792 303	1 160 656
Summa omsättningstillgångar		11 957 339	8 115 921
SUMMA TILLGÅNGAR		230 604 081	229 066 380

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 381 300	114 381 300
Upplåtelseavgifter		3 415 445	2 988 547
Fond för yttre underhåll		278 085	278 085
Summa bundet eget kapital		118 074 830	117 647 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 799 035	-10 269 432
Årets resultat		409 395	1 470 397
Summa fritt eget kapital		-8 389 640	-8 799 035
Summa eget kapital		109 685 190	108 848 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	117 780 504	91 807 402
Summa långfristiga skulder		117 780 504	91 807 402
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	26 800 000
Inre reparationsfond		389 618	404 618
Leverantörsskulder		1 156 414	155 735
Skatteskulder		56 084	101 198
Övriga skulder		65 115	38 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 271 155	909 731
Summa kortfristiga skulder		3 138 387	28 410 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 604 081	229 066 380



Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	409 395	1 470 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 303 717	2 303 717
Förändring skatteskuld/fordran	-45 114	45 182

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 667 998 3 819 296

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-41 910	27 447
Förändring av kortfristiga fordringar	-430 353	433 991
Förändring av leverantörsskulder	1 000 679	25 980
Förändring av kortfristiga skulder	-26 227 260	26 260 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 030 845	30 566 919

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	426 898	2 256 449
Förändring av långfristiga skulder	25 973 102	-29 056 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 400 000	-26 800 000

Årets kassaflöde

3 369 155 3 766 919

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	7 711 546	3 944 627
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11 080 701	7 711 546



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.



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

	2021	2020
Årsavgifter	7 067 770	6 972 901
Hyror bostäder	2 863 875	2 945 646
Hyror lokaler, ej moms	33 132	33 132
P-platser och garage	693 792	693 008
Hyror övriga objekt	38 364	39 629
Outhyrda garage och p-platser	-26 371	-59 972
	10 670 562	10 624 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Kravavgifter	0	-840
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	946	6 566
Andrahandsupplåtelseavgifter	18 610	5 011
Övriga intäkter	40 543	49 147
	60 099	59 884



Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	192 396	221 328
Städkostnader	219 367	146 360
Snöröjning/sandning	153 407	68 071
Bevakningskostnader	0	4 974
Serviceavtal	42 488	42 075
Reparationer	732 810	759 512
Underhåll	1 190 740	570 786
Besiktningsskostnader	0	36 045
El	253 059	168 738
Värme	1 017 265	492 148
Vatten och avlopp	746 794	654 812
Avfallshantering	583 651	550 472
Försäkringskostnader	366 400	412 128
Kabel-TV	46 654	46 971
Förbrukningsinventarier	13 747	17 406
Förbrukningsmaterial	10 948	13 431
Övriga poster	11 308	9 362
Trädgårdsskötsel grundavtal	328 057	260 901
	5 909 091	4 475 520

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial	0	2 890
Telefoni	448	448
Datorkommunikation	3 041	2 777
Porto	372	722
Föreningsgemensamma kostnader	26 639	6 139
Revisionsarvode	21 000	35 750
Ekonomisk förvaltning	195 977	208 230
Bankkostnader	1 535	1 986
Juridisk konsultation	37 398	23 438
Övriga poster	15 946	33 481
Upprättande av energidekl	0	10 600
	302 356	326 461

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	140 000	127 050
Lön fastighetsskötare	1 200	0
Sociala avgifter	38 509	22 243
	179 709	149 293

Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 797 521	170 797 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 797 521	170 797 521
Ingående avskrivningar	-13 951 460	-11 647 743
Årets avskrivningar	-2 303 717	-2 303 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 255 177	-13 951 460
Utgående redovisat värde	154 542 344	156 846 061
Taxeringsvärden byggnader	92 132 000	92 132 000
Taxeringsvärden mark	65 507 000	65 507 000
	157 639 000	157 639 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	104 206	53 880
Övriga fordringar	371 818	0
Avräkningskonto förvaltare	10 288 398	6 550 890
	10 764 422	6 604 770

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	279 955	273 082
Kabel-TV, bredband	11 425	11 151
Ekonomisk förvaltning	47 125	46 063
	338 505	330 296

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,16	2024-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,96	2025-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,99	2025-10-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	2,90	2028-07-28	9 300 000	9 500 000
Wallenstam Bostadsfinansiering			2 280 504	2 707 402
			117 980 504	118 607 402
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-26 800 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	7 143	7 589
Upplupna styrelsearvoden	74 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	23 250	0
Beräknat arvode för revision	26 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	723 498	733 385
Fastighetsel	37 976	16 920
Värme	282 845	70 868
Snöröjning	3 076	9 303
Reparationer	56 692	37 464
Sophantering	9 096	4 202
Städkostnad	14 907	0
Övriga poster	12 672	0
	1 271 155	909 731

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	116 400 000	116 400 000
	116 400 000	116 400 000



Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser.

Saltsjö-Boo

1/6

2022.



Gunilla Styf
Ordförande



Håkan Edvardsson



Birgitta Roth



Mats Johansson



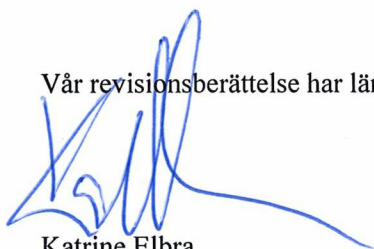
Jan Johansson



Linda Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/6 2022



Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB

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 2021.

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 2021 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 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 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 uppger, 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 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 2021 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 revisionssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 2 juni 2022

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor