



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, som är föreningens sextonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port registrerades av Bolagsverket 2004-01-28.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 2005-06-10 och registrerades 2005-06-21.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-20.

Sammansättningen av föreningens nuvarande styrelse registrerades hos Bolagsverket 2020-06-25.

Föreningen är sedan 2005-05-27 ägare till fastigheten Slupen 6 i Sollentuna kommun.

Budget och ekonomi

Intäkter

Föreningens totala rörelseintäkter uppgick till 2 686 tkr och utgjordes främst av årsavgifter (2 514 tkr) och p-platshyror (164 tkr). Årsavgifterna understeg budget med 228 tkr, vilket förklaras av att föreningens goda ekonomi för 6:e året i rad medgav en avgiftsfri decembermånad för medlemmarna. Detta motsvarar en årlig avgiftssänkning på 8,3% ner till 642 kr/m²/år.

Avskrivningar och kostnader

Avskrivning på föreningens fastighet gjordes med 427 tkr.

Föreningens totala kostnader uppgick till 1 728 tkr, varav drift/underhåll och låneräntor svarade för 1 259 tkr respektive 469 tkr. För de enskilt största driftskostnaderna svarade fjärrvärme (413 tkr) och vatten (129 tkr).

Arvoden till styrelse och förtroendeverisorer har utgått med 55 390 kr (exkl. sociala avgifter).

Föreningens fyra fastighetslån, som under året har amorterats med sammanlagt 1 350 tkr, uppgick vid årets slut till totalt 32 157 tkr, vilket motsvarar 42% belåningsgrad. Utslaget på föreningens samlade lägenhetsyta motsvarar detta 8 216 kr/m².

Under 2020 omsattes ett av lånen till en ny förmånlig ränta på 0,73%, vilket i kombination med årets stora amorteringar gör att kommande års ränteutgifter minskas avsevärt. Räntekostnaderna under 2020 motsvarar 19% av de erlagda årsavgifterna. Genomsnittsräntan för de fyra lånen uppgår vid 2021 års början till 1,26%.

Resultat

Efter avskrivningar visar helårsresultatet ett överskott på 530 tkr. Detta understiger budget med 102 tkr, vilket sammanhänger med det inkomstbortfall på 228 tkr som följde av medlemmarnas avgiftsfria decembermånad. Detta bortfall kompenseras delvis av att driftskostnaderna blev 87 tkr lägre än budgeterat.

Styrelsen föreslår att årets resultat tillsammans med det balanserade resultatet från 2019, efter stadgeenlig reservering till underhållsfonden, balanseras i ny räkning för att kunna tas i anspråk för ytterligare amorteringar av fastighetslånen under 2021.

Prognos för 2021 och närmast följande år

De åtgärder som enligt underhållsplanen ska utföras under 2021 ligger inom planerad budget. Föreningens driftskostnader kan förmodas stiga något under 2021, främst avseende fjärrvärme, el och vatten. Detta kompenseras

dock mer än väl av minskade räntekostnader. Sålunda beräknas ränteutgifterna under 2021 bli ca 65 tkr lägre än under 2020 och uppgå till ca 405 tkr. Som jämförelse kan nämnas att räntekostnaden år 2015 uppgick till 1 074 kr, vilket innebär att föreningens ränteutgifter under 5 år minskats med i genomsnitt 134 tkr/år. Under hösten 2021 kommer dessutom ytterligare ett 5-årigt lån att läggas om till en ny ränta som med hög sannolikhet blir lägre än den nuvarande.

Minskningen av föreningens räntekostnader sammanhänger med främst det låga ränteläget i omvärlden, men även med det strategiska beslut som styrelsen tog 2015 och som innebär att när bindningstiderna för föreningens fyra fastighetslån löper ut skall lånen bindas om till bästa möjliga ränta i överlappande 5-årsperioder utspridda över tiden. Därtill skall lånen amorteras i så stor omfattning som omständigheterna medger. Syftet är att skapa långsiktig stabilitet och förutsägbarhet i föreningens ekonomi och därmed göra den mindre känslig för plötsliga svängningar i omvärlden. Styrelsen menar att denna strategi hittills har varit framgångsrik. Räntekostnaderna har kunnat minskas avsevärt genom kombinationen av låga bostadsräntor och ambitiösa amorteringar. Vid framtida lånebehov inför större underhållsarbeten eller investeringar kan dessa amorteringar dessutom fungera som ett "buffertkapital" inom ramen för befintliga pantbrev, eftersom nya in-teckningar i fastigheten då kan undvikas. Styrelsen avser att under överskådlig framtid hålla fast vid denna strategi.

Den kommande utvecklingen av Sveriges ekonomi och finanser kommer i hög grad att påverkas av flera olika faktorer såsom covid-pandemins fortsatta förlopp, de långsiktiga konsekvenserna av Brexit och presidentskiftet i USA, hanteringen av miljöproblemen, handelskonflikten USA-Kina, kronans växelkurs, mm. Indirekt kan dessa faktorer även påverka bostadsräntorna. I syfte att stärka statens finanser har dessutom förslag framförts om att återinföra fastighetsskatten i Sverige. Riksbanken har höjt reporäntan från minus- till nollnivå, men vid en förstärkning av konjunkturen kan en övergång till plusränta inte uteslutas. Riksbankens nuvarande bedömning är dock att låga räntor kommer att bestå under ett par år framöver.

Oavsett i vilken omfattning dessa olika faktorer kommer att påverka den svenska ekonomin och bostadsräntorna så känner sig styrelsen trygg i förvisningen om att Brf Edsbacka Ports ekonomi är fortsatt mycket stark och att föreningen står på stabil grund. Styrelsen känner därför stor tillförsikt inför de närmast kommande åren och har beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2021.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-15:

Peter de Wahl	ordförande	vald till årsmötet 2022
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör	vald till årsmötet 2021
Tage Nordin	kassör	vald till årsmötet 2022
Susanne Näsman	ledamot	vald till årsmötet 2021
Anne Nordgren	suppleant	vald till årsmötet 2021

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten, varav 1 före ordinarie föreningsstämma 2020-06-15. Arvoden till styrelsemedlemmar 53 400 kr (föregående år 48 400 kr) och förtroendevalda revisorer 1 990 kr (1 990 kr) har utgått med totalt 63,3 tkr (57,7 tkr) inklusive sociala avgifter.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Johan Lindström	förtroenderevisor
Bengt Sjöblom	suppleant för förtroenderevisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Margareta Johannisson (sammanställande), Andreas Näsman och Gunnar Näslund.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Slupen 6 med adresser Hagvägen 2 A-C, Sollentuna.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i 3-6 våningar. Byggnaderna, som uppfördes 2005 av Skanska, innehåller 44 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 914 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	18	18	7	1	44
S:a yta	1 038	1 845	894	137	3 914

Till fastigheten hör ett antal förrådsbyggnader samt 44 parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. Fastighetsförsäkringen innehåller även en för samtliga lägenheter gemensam bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att bostadsrätts-innehavarna inte längre behöver komplettera sina privata hemförsäkringar med individuella bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 77 000 000 kr (föregående år 77 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	52 000	0	52 000
Mark	25 000	0	25 000
Summor	77 000	0	77 000

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2020 har genomförts

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter
- radonmätning i ett representativt antal lägenheter
- beskärning av träd och buskar
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytter

Årets investeringar avseende laddstolpar uppgår till ca 19 tkr, efter avdrag för erhållet bidrag med 50%.

Framtida planerat underhåll

Byggnaderna är uppförda 2004-2005, varför mera omfattande underhållsarbeten inte är aktuella under de närmaste åren.

Enligt gällande underhållsplan genomförs under 2021

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter
- rengöring av hustak
- rengöring av balkongräcken
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytter.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nilssons Fastighetsservice.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Friday Riv Städ och Bygg AB.

Därutöver har föreningens medlemmar själva bidragit till tomtens skötsel genom dels gemensamma städdagar under vår och höst, dels löpande med hjälp av föreningens egen bevattningsutrustning och gräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 1 350 000 kr (föregående år 450 000 kr).

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 32 156 718 kr (föregående år 33 506 718 kr).

Uttaga och ställda panter uppgår till 41 307 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	63	60
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63	63

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 682 407	2 678 242	2 684 334	2 680 872
Resultat efter finansiella poster	530 046	608 621	369 645	212 988
Balansomslutning	118 156 794	118 976 016	118 820 743	119 399 070
Kassa och bank	385 101	792 272	296 572	453 211
Soliditet	72%	71%	71%	70%
Belåningsgrad	42%	44%	55%	57%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	8 216	8 561	8 676	8 918
Skuldkvot	12,0	12,4	12,6	13,0
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12 *	701	701	701	701
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	105	113	114	109
Resultat exkl. avskrivningar o. underhåll kr/m ²	245	271	207	184

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under åren 2015 - 2020, varför den reella avgiften under dessa sex år var 642 kr/m²/år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	1 708 230	409 220	608 621	85 015 571
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		231 000	- 231 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		- 26 222	26 222		
Balanseras i ny räkning			608 621	- 608 621	
Årets resultat				530 046	530 046
Belopp vid årets utgång	82 289 500	1 913 008	813 063	530 046	85 545 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	813 063
Årets resultat	530 046
Summa	1 343 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	231 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 112 109
Summa	1 343 109

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 682 407	2 678 242
Övriga rörelseintäkter		<u>3 526</u>	<u>30 842</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 685 933	2 709 084
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 195 938	- 1 122 379
Personalkostnader	3	- 63 377	- 57 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 427 289</u>	<u>- 425 364</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 686 604	- 1 605 396
<i>Rörelseresultat</i>		999 329	1 103 688
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 469 283</u>	<u>- 495 067</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 469 283	- 495 067
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		530 046	608 621
Årets resultat		530 046	608 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 10	<u>117 684 225</u>	<u>118 092 264</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 684 225	118 092 264
Summa anläggningstillgångar		117 684 225	118 092 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	6 867	9 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>80 601</u>	<u>82 325</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		87 468	91 480
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>385 101</u>	<u>792 272</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		385 101	792 272
Summa omsättningstillgångar		472 569	883 752
SUMMA TILLGÅNGAR		118 156 794	118 976 016

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>1 913 008</u>	<u>1 708 230</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		84 202 508	83 997 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		813 063	409 220
Årets resultat		<u>530 046</u>	<u>608 621</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 343 109	1 017 841
SUMMA EGET KAPITAL		85 545 617	85 015 571
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	<u>23 692 632</u>	<u>33 056 718</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 692 632	33 056 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	8 464 086	450 000
Leverantörsskulder		47 620	12 638
Övriga skulder		0	21 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>406 839</u>	<u>419 306</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 918 545	903 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 156 794	118 976 016

Finansieringsanalys

	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	999 329	1 103 688
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>427 289</u>	<u>425 364</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 426 618	1 529 052
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 469 283	- 495 067
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	957 335	1 033 985
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 012	- 30 174
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>8 014 818</u>	<u>- 3 348</u>
Förändring av rörelsekapitalet	8 018 830	- 33 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 976 165	1 000 463
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- <u>19 250</u>	- <u>54 763</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 19 250	- 54 763
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	8 956 915	945 700
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	- <u>9 364 086</u>	- <u>450 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 9 364 086	- 450 000
Årets kassaflöde	- 407 171	495 700
Likvida medel vid årets början	<u>792 272</u>	<u>296 572</u>
Likvida medel vid årets slut	385 101	792 272
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorers agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovan.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m2 (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m2 totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, vilket för närvarande motsvarar 77 000 kr. Enligt styrelsebeslut 2017-10-10 gällande för 2018 blir 2020 års avsättning 0,3% motsvarande 231 000 kronor. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Laddboxar 2019, 2020	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	2 514 028	2 514 028
Energiintäkter	3 900	900
Hysesintäkter parkeringsplatser	164 479	163 314
Summa	2 682 407	2 678 242

December månader 2020 och 2019 var avgiftsfria.

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel	90 217	39 162
Hisstillsyn	48 404	44 082
Snöröjning	37 500	52 856
Gårdskostnader	41 893	2 013
Elavgifter	54 517	63 574
Fjärrvärme	412 879	442 763
Vatten	129 427	114 426
Städning	90 026	78 210
Renhållning	42 451	31 006
Löpande reparationer fastigheten	19 860	12 873
Övriga fastighetskostnader	6 493	5 844
Fastighetsavgift	62 876	60 588
Fastighetsförsäkring	60 314	57 155
Bredband	<u>8 449</u>	<u>1 936</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 105 306	1 006 488
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	59 612	58 778
Revision extern	20 000	21 000
Övriga förvaltningskostnader	8 471	7 041
Bankavgifter	<u>2 549</u>	<u>2 850</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	90 632	89 669
<i>Summa driftskostnader</i>	1 195 938	1 096 157
<i>Underhållskostnader</i>		
Ommålning i trapphus (2019)	0	<u>26 222</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	26 222
Summa	1 195 938	1 122 379

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse	53 400	48 400
förtroendevalda revisorer	<u>1 990</u>	<u>1 990</u>
Summa löner och andra ersättningar	55 390	50 390
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 987 (0)	7 263 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 377	57 653

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 551 263	123 496 500
Inköp	<u>19 250</u>	<u>54 763</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 570 513	123 551 263
Ingående avskrivningar	- 5 458 999	- 5 033 635
Årets avskrivningar	<u>- 427 289</u>	<u>- 425 364</u>
Utgående avskrivningar	- 5 886 288	- 5 458 999

Redovisat värde	117 684 225	118 092 264
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	52 000 000	52 000 000
Mark	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa	77 000 000	77 000 000

Not 5 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2019	0	- 60 588
Beräknad fastighetsavgift 2020	- 62 876	0
Inbetald preliminärskatt	64 053	64 053
Saldo skattekonto	5 690	5 690
Summa	6 867	9 155

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Bredband per mars	2 231	1 756
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 620	5 500
Upplupet bidrag installation laddstolpar	19 250	27 381
Anticimex skadedjursförsäkring per mars	4 209	4 055
Gjensidige fastighetsförsäkring per dec	49 291	43 633
Summa	80 601	82 325

Not 7 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	385 101	792 272
Summa	385 101	792 272

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31	
Stadshypotek	1,53	2023-12-30	5 år	100 000	9 355 072	9 455 072
Nordea Hypotek	1,25	2021-10-15	5 år	200 000	8 214 086	8 414 086
Nordea Hypotek	1,60	2022-09-14	5 år	50 000	6 358 866	6 408 866
Stadshypotek	0,73	2025-09-30	5 år	100 000	8 228 694	9 228 694
Summa			450 000	32 156 718	33 506 718	

varav långfristig del 23 692 632 33 056 718

varav kortfristig del 8 464 086 450 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	42%	44%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 216	8 561

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Diverse omkostnad	0	263
Upplupen bankavgift	0	298
Upplupen kostnad radonmätning	0	9 167
Sollentuna Energi, el	11 853	14 266
Sollentuna Energi, fjärrvärme	60 566	63 362
Sollentuna Energi, vatten	11 029	9 632
Sollentuna Energi, renhållning	4 085	3 586
Beräknad upplupen räntekostnad	25 541	32 648
Förutbetalda avgifter och hyror	273 765	266 084
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	20 000
Summa	406 839	419 306

Not 10 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000
Summa ställda säkerheter	41 307 000	41 307 000

Sollentuna den / 2021.

.....
Peter de Wahl, ordförande

.....
Jan-Olof Kellerth, sekreterare

.....
Tage Nordin, kassör

.....
Susanne Näsman, ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021.

.....
Mikael Jennel, auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

.....
Johan Lindström, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Edsbacka Port
Org.nr 769610-4087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Internrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Johan Lindström
Internrevisor

Verification

Transaction ID	rygN2ASNO-HJz4nAS4u
Document	Årsredovisning + Revisionsberättelse.pdf
Pages	18
Sent by	Fanny Gustavsson

Signing parties

Peter de Wahl	peter@dewahl.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Tage Nordin	tage.nordin@itmakt.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Jan-Olof Kellerth	janolofkellerth@icloud.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Susanne Näsman	susanne.naesman@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Johan Lindström	aland72@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Mikael Jennel	mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to peter@dewahl.com

2021-03-22 10:05:59 CET,

Clicked invitation link Peter de Wahl

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-22 10:19:59 CET,IP address: 94.255.132.190

Document viewed by Peter de Wahl

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-22 10:20:00 CET,IP address: 94.255.132.190

Document signed by PETER DE WAHL

Birth date: 1949/04/29,2021-03-22 10:39:51 CET,

E-mail invitation sent to tage.nordin@itmakt.se

2021-03-22 10:39:52 CET,

Clicked invitation link Tage Nordin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-22 11:15:33 CET,IP address: 94.255.135.125

Document viewed by Tage Nordin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-22 11:15:34 CET,IP address: 94.255.135.125

Document signed by TAGE OSKAR NORDIN

Birth date: 1947/01/27,2021-03-22 11:16:14 CET,

E-mail invitation sent to janolofkellerth@icloud.com

2021-03-22 11:16:15 CET,

Clicked invitation link Jan-Olof Kellerth

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-22 14:24:05 CET,IP address: 94.255.132.77

Document viewed by Jan-Olof Kellerth

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-22 14:24:06 CET,IP address: 94.255.132.77

Document signed by Jan-Olof Rudolf Kellerth

Birth date: 1940/04/17,2021-03-22 14:24:41 CET,

E-mail invitation sent to susanne.naesman@gmail.com

2021-03-22 14:24:42 CET,

Clicked invitation link Susanne Näsman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-22 15:40:43 CET,IP address: 94.234.38.118

Document viewed by Susanne Näsman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-22 15:40:44 CET,IP address: 94.234.38.118

Document signed by SUSANNE CECILIA MARIE NÄSMAN

Birth date: 1970/12/18,2021-03-22 17:20:56 CET,

E-mail invitation sent to aland72@hotmail.com

2021-03-22 17:20:57 CET,

Clicked invitation link Johan Lindström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_2_1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-23 13:38:25 CET,IP address: 79.133.25.76

Document viewed by Johan Lindström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_2_1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-23 13:38:26 CET,IP address: 79.133.25.76

Document signed by Johan Henrik Lindström

Birth date: 1972/10/12,2021-03-23 13:43:53 CET,

E-mail invitation sent to mikael.jennel@bakertillystockholm.se

2021-03-23 13:43:55 CET,

Clicked invitation link Mikael Jennel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-23 14:04:42 CET,IP address: 185.45.120.6

Document viewed by Mikael Jennel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-23 14:04:43 CET,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Claes Mikael Jennel

Birth date: 1966/03/21,2021-03-23 14:12:36 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

