



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, som är föreningens tolfte 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 2015-12-09.

Sammansättningen av föreningens nuvarande styrelse registrerades hos Bolagsverket 2015-12-09.

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

Budget och ekonomi

Resultat

Före avsättning till reparationsfonden visar resultatet för helåret 2016 ett överskott på 196,6 tkr, vilket är 152,7 tkr mindre än budgeterat. Huvudorsaken till denna avvikelse är den avgiftsfria månaden som framgår under "Intäkter" nedan.

Intäkter

Föreningens intäkter (årsavgifter + P-platshyror) uppgick under året till 2 689,8 tkr, varav årsavgifterna bidrog med 2 514,0 tkr. Sistnämnda summa understeg budget med 228,5 tkr, vilket beror på att styrelsen i slutet av året ansåg att föreningens ekonomi var stark nog att medge medlemmarna en avgiftsfri månad i december 2016.

Avskrivningar och kostnader

Föreningens avskrivningar av fastigheten uppgår årligen till 419,9 tkr.

Föreningens totala utgifter under 2016 uppgick till 2 100,9 tkr kronor, varav driftkostnader (1 216,3 tkr) och låneräntor (884,6 tkr) bidrog med 58% respektive 42%. På driftssidan utgjorde värmekostnaden den enskilt största posten (436,9 tkr).

Driftkostnaderna blev 101,6 tkr högre än budgeterat, vilket beror på att ett antal mindre reparations- och underhållsarbeten har bokförts som driftkostnader i stället för underhållskostnader. Budgeterade medel för underhållskostnader (110 tkr) har därför inte behövt utnyttjas.

Fastighetslånens räntekostnader blev 31,0 tkr lägre än budgeterat, vilket är en effekt av att flera av fastighetslånen under senare år har kunnat omsättas till en lägre ränta. Exempelvis omsattes hösten 2015 ett 5-årslån med 3,48% ränta till en ny 5-årsränta på 1,51%, och hösten 2016 omsattes ytterligare ett lån med 2,98% ränta till ett nytt 5-årslån med 1,25% ränta. Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) för samtliga fyra lån uppgick 2016-12-31 till 2,08%. Motsvarande siffra 2015-12-31 var 2,94%.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till betryggande 694,6 tkr, trots att fastighetslånen under året har kunnat amorteras med 316,0 tkr kronor utöver budgeterade 450,0 tkr, dvs totalt 766,0 tkr.

Prognos för 2017

Inledningen av 2017 präglas av betydande osäkerhet gällande den politiska och ekonomiska utvecklingen i omvärlden och dess konsekvenser för Sverige. Beträffande bostadsrätterna är styrelsens bedömning att dessa nu kan ha bottnat och sakta börjat vända uppåt. Ett av föreningens fastighetslån (f.n. ränta 1,90 %) kommer att omsättas i september 2017 till en förhoppningsvis gynnsam ränta. Driftkostnaderna kan förutses stiga en del under 2017, bl a beträffande uppvärmning och el. De åtgärder som under året ska utföras enligt underhållsplanen ligger inom planerad budget.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund. Styrelsen ser därför fram mot det kommande året med tillförsikt och har beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2017.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-05-09:

Stig-Åke Nilsson ordförande (vald till årsmötet 2018)
Tage Nordin kassör (vald till årsmötet 2018)
Jan-Olof Kellerthsekreterare/web-redaktör (vald till årsmötet 2017)
Susann Kuul ledamot (vald till årsmötet 2017)
Susanne Näsman suppleant (vald till årsmötet 2017)

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2016-05-09. Arvoden till styrelse 48 400 kr (49 789 kr) och förtroendevalda revisorer 1 990 kr (995 kr) avseende år 2016 har utbetalats uppgående till totalt 59 512 kr (50 784 kr) inklusive sociala avgifter.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Arne Engvall auktoriserad ordinarie revisor, PWC
Johan Lindström förtroenderevisor
Harald Näslund suppleant förtroenderevisor

Valberedning

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

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 st 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 st parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Vardia. Denna fastighetsförsäkring innefattar även en för alla medlemmar gemensam kollektiv bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde medlemmen inte behöver komplettera sin privata hemförsäkring med något individuellt bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 61 600 000 kr (föregående år 56 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	44 000	0	44 000
Mark	17 600	0	17 600
Summor	61 600	0	61 600

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2016 har genomförts

- ommålning av förråd och undercentral.
- byte av friskluftsfiltren i alla lägenheter.
- ommålning av de blågrå fälten på husens östra fasader.
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytor.

Framtida planerat underhåll

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

Enligt gällande underhållsplan kommer under 2017

- avloppsledningarna tryckspolas i samtliga lägenheter
- friskluftsfiltren bytas i alla lägenheter (sker årligen)
- alla balkongräcken rengöras från alger
- plasttaket över cykelförrådet att bytas ut
- grind med kodlås installeras till sopförrådet

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nilssons Fastighetservice.

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 totalt 765 969 kr (föreg år 512 500 kr).

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 35 756 718 kr (föregående år 36 522 687 kr).

Uttagna och ställda panter 41 307 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är www.edsbackaport.bostadsratterna.se

Medlemsinformation

Upplåtelse och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 44 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Sebastian Lundholm	andel av 214	Anna Hammarstedt
Andreas Aller	324	Theodore Magnusson
Karin Åkesson och Per Zachrisson	352	Carl Magnus Ingvarsson

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	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61	58
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	61	61

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 685 965	2 684 682	2 909 843	2 906 115	2 865 190
Resultat efter finansiella poster	204 407	99 014	201 252	- 21 756	14 754
Balansomslutning	120 047 262	120 615 105	120 979 561	121 435 683	122 186 862
Kassa och bank	694 601	462 922	413 364	458 215	611 187
Soliditet	70%	69%	69%	68%	68%
Belåningsgrad	58%	65%	65%	67%	65%
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12 *	701	701	701	701	687
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	112	106	103	110	109
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	9 136	9 331	9 462	9 654	9 811

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri månad i december 2016, varför den reella avgiften detta år är 642 kr/m²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	1 239 129	0	99 014	83 627 643
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		84 900	- 84 900		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			99 014	- 99 014	
Årets resultat				196 674	196 674
Belopp vid årets utgång	82 289 500	1 324 029	14 114	196 674	83 824 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	14 114
Årets resultat	196 674
Summa	210 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	123 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	87 588
Summa	210 788

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 önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 685 965	2 684 682
Övriga rörelseintäkter		<u>3 919</u>	<u>7 768</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 689 884	2 692 450
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 146 939	- 1 037 210
Personalkostnader	3	- 69 410	- 62 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 419 888</u>	<u>- 419 888</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 636 237	- 1 519 709
<i>Rörelseresultat</i>		1 053 647	1 172 741
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 313	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 884 553</u>	<u>- 1 073 864</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 849 240	- 1 073 727
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		204 407	99 014
<i>Skatt</i>			
Inkomstskatt		- 7 733	0
<i>Årets resultat</i>		196 674	99 014

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>119 302 641</u>	<u>119 722 529</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		119 302 641	119 722 529
Summa anläggningstillgångar		119 302 641	119 722 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	5 688	23 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>44 332</u>	<u>38 242</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		50 020	61 358
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	<u>368 296</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	368 296
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>694 601</u>	<u>462 922</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		694 601	462 922
Summa omsättningstillgångar		744 621	892 576
SUMMA TILLGÅNGAR		120 047 262	120 615 105

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>1 324 029</u>	<u>1 239 129</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		83 613 529	83 528 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 114	0
Årets resultat		<u>196 674</u>	<u>99 014</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		210 788	99 014
SUMMA EGET KAPITAL		83 824 317	83 627 643
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>35 306 718</u>	<u>36 122 687</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		35 306 718	36 122 687
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	450 000	400 000
Leverantörsskulder		43 257	66 486
Skatteskulder	9	12 386	0
Övriga skulder		0	593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>410 584</u>	<u>397 696</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		916 227	864 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 047 262	120 615 105

J

GM

Finansieringsanalys

	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 053 647	1 172 741
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>419 888</u>	<u>419 888</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 473 535	1 592 629
Erhållen ränta och utdelning	161	137
Erlagd ränta	- 884 553	- 1 073 864
Betald skatt	<u>- 7 733</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	581 410	518 902
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	11 338	- 5 874
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>51 452</u>	<u>99 030</u>
Förändring av rörelsekapitalet	62 790	93 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	644 200	612 058
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Vinst vid försäljning av fond	<u>35 152</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	35 152	0
Kapitalbehov	679 352	612 058
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 815 969</u>	<u>- 562 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 815 969	- 562 500
Årets kassaflöde	- 136 617	49 558
Likvida medel vid årets början	<u>831 218</u>	<u>781 660</u>
Likvida medel vid årets slut (varav placeringar)	<u>694 601</u> (0)	<u>831 218</u> (368 296)

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.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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 f n motsvarar 61 600 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2016 års avsättning 0,2% motsvarande 123 200 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

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	2 514 028	2 514 028
Hyresintäkter parkeringsplatser	171 937	170 654
Summa	2 685 965	2 684 682

December månad 2016 samt december månad 2015 var avgiftsfria.

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	55 776	65 339
Hisstillsyn	36 793	35 708
Snöröjning	47 806	7 093
Gårdskostnader	17 669	13 872
Elavgifter	54 082	50 526
Fjärrvärme	436 915	414 808
Vatten	84 416	81 303
Städning	86 841	86 814
Renhållning	44 689	50 783
Löpande reparationer fastigheten	92 482	33 447
Kostnader vattenskada	0	20 104
Övriga fastighetskostnader	2 944	2 751
Fastighetsavgift	55 792	27 324
Fastighetsförsäkring	26 267	25 272
Förvaltningskostnader	56 752	58 078
Revision	35 615	28 656
Övriga förvaltningskostnader	7 720	29 980
Bankavgifter	<u>4 380</u>	<u>5 352</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 146 939	1 037 210
Summa	1 146 939	1 037 210

Not 3 Personalkostnader	2016	2015
Löner och andra ersättningar för styrelse	48 400	44 820
övriga anställda	<u>11 200</u>	<u>9 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	59 600	53 820
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 810 (0)	8 791 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 410	62 611

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Ingående avskrivningar	- 3 773 971	- 3 354 083
Årets avskrivningar	<u>- 419 888</u>	<u>- 419 888</u>
Utgående avskrivningar	- 4 193 859	- 3 773 971
Redovisat värde	119 302 641	119 722 529
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	43 000 000
Mark	<u>17 600 000</u>	<u>13 600 000</u>
Summa	61 600 000	56 600 000

Not 5 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift	0	- 27 324
Inbetald preliminärskatt	0	44 913
Saldo skattekonto	5 688	5 527
Summa	5 688	23 116

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 290	5 290
NKG Bygg & Fastighet, fast. skötsel jour per dec	6 833	6 685
Gjensidige (/Vardia), fastighetsförsäkring per dec	32 209	26 267
Summa	44 332	38 242

Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Nordea affärskonto	0	462 922
Handelsbanken affärskonto	694 601	0
Summa	694 601	462 922

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2016-12-31	2015-12-31	
Stadshypotek	3,46	2018-12-30	5 år	100 000	10 255 072	10 355 072
Nordea Hypotek	1,25	2021-10-15	5 år	200 000	9 014 086	9 530 055
Nordea Hypotek	1,90	2017-09-20	3 år	50 000	6 958 866	7 008 866
Stadshypotek	1,51	2020-09-30	5 år	100 000	9 528 694	9 628 694
Summa				450 000	35 756 718	36 522 687

varav långfristig del 35 306 718 36 122 687

varav kortfristig del 450 000 400 000

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	58%	65%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 136	9 331

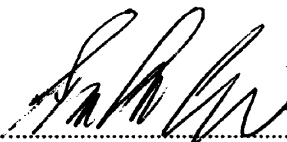
Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000
Summa ställda säkerheter	41 307 000	41 307 000

108

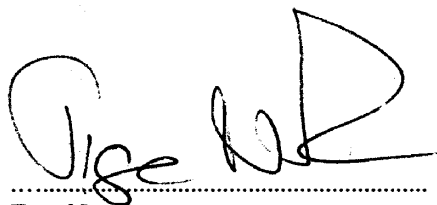
Not 9 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift	55 792	0
Beräknad inkomstskatt	7 733	0
Inbetald preliminärskatt	- 51 139	0
Summa	12 386	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Sollentuna Energi, el	9 802	8 077
Sollentuna Energi, fjärrvärme	64 002	58 338
Sollentuna Energi, vatten	15 577	13 670
Sollentuna Energi, renhållning	12 502	12 231
V S Alltjänst, snöröjning	888	0
Bankavgift	265	727
Beräknad upplupen räntekostnad	34 525	12 116
Förutbetalda avgifter och hyror	243 023	265 537
Beräknad upplupen kostnad revision	30 000	27 000
Summa	410 584	397 696

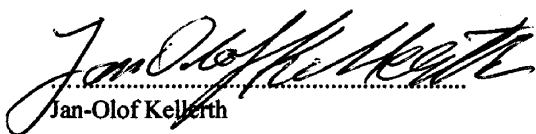
Sollentuna den 13/3 2017,



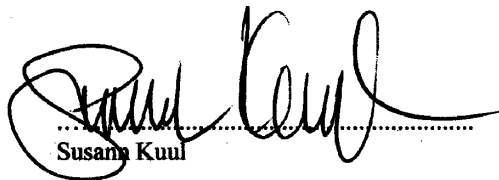
Stig-Åke Nilsson
Ordförande



Tage Nordin



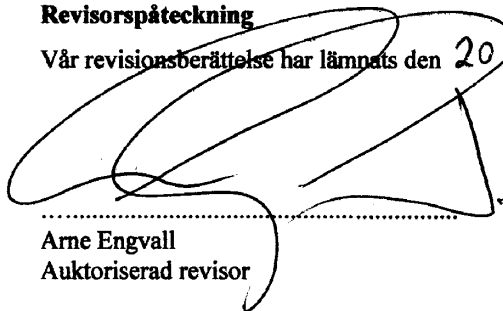
Jan-Olof Kellerth



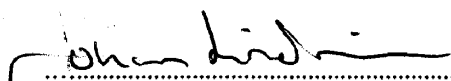
Susana Kuul

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2017.



Arne Engvall
Auktoriserad revisor



Johan Lindström
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	T 2017	2016	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter							
Årsavgifter	2742,5	2514,0	2742,5	2514,0	2742,5	2742,5	2688,9
Hysesintäkter parkering	167,0	171,9	167,0	170,6	167,3	163,6	176,3
Övriga intäkter	0	3,9	0	7,8	4,4	10,0	3,3
S:a intäkter	2909,5	2689,8	2909,5	2692,4	2914,2	2916,1	2868,5
Driftskostnader							
Fastighetskötsel	-51,0	-55,8	-50,5	-65,3	-60,9	-36,4	-44,9
Hisstillsyn	-40,0	-36,8	-36,0	-35,7	-35,4	-35,3	-33,6
Snöröjning	-42,5	-47,8	-40,0	-7,1	-5,8	-14,4	-21,2
Gårdskostnader	-20,7	-17,7	-20,5	-13,9	-55,4	-26,5	-20,6
Elavgifter	-60,0	-54,1	-60,0	-50,5	-49,5	-59,0	-66,3
Fjärrvärme	-425,0	-436,9	-424,2	-414,8	-401,6	-431,0	-427,9
Vatten	-82,8	-84,4	-82,0	-81,3	-77,0	-68,8	-68,9
Städning	-90,9	-86,8	-90,0	-86,8	-79,3	-62,8	-72,5
Renhållning	-52,6	-44,7	-52,0	-50,8	-46,3	-40,5	-38,6
Löpande reparationer fastighet	-10,0	-92,5	-10,1	-53,6	-58,6	-6,6	-120,8
Övr fastighetskostnader	-5,5	-2,9	-5,4	-2,7	-2,6	-3,7	-8,3
Fastighetsavgift	-57,9	-55,8	-55,8	-27,3	-26,7	-26,6	-30,0
Fastighetsförsäkring	-32,2	-26,3	-27,0	-25,3	-24,3	-22,9	-20,5
Förvaltning	-60,0	-56,7	-60,0	-58,1	-57,4	-58,5	-57,1
Styrelsearvoden inkl sociala	-63,0	-57,5	-58,0	-50,8	-50,4	-58,4	-54,6
Revision	-30,0	-35,6	-25,0	-28,7	-29,3	-25,9	-18,4
Övriga förvaltningskostnader	-13,2	-7,7	-13,2	-30,0	-10,2	-8,2	-3,0
Bankavgifter	-5,0	-4,4	-5,0	-5,3	-3,9	-3,4	-3,7
Löner inkl soc avg	0	-11,9	0	-11,8	0	0	0
S:a driftskostnader	-1142,3	-1216,3	-1114,7	-1099,8	-1074,6	-988,9	-1110,9
Resultat efter driftskostnader	1767,2	1473,5	1794,8	1592,6	1839,6	1927,2	1757,6
Underhållskostnader	-125,0	0	-110,0	0	-70,5	-53,6	-50,3
Resultat efter underhållskostnad	1642,2	1473,5	1684,8	1592,6	1769,1	1873,6	1707,3
Ränte- o kapitalintäkter	0	35,3	0	0,1	0	0	55,2
Räntekostnader	-744,9	-884,6	-915,6	-1073,8	-1148,0	-1281,1	-1339,9
S:a finansiella intäkter & kostnader	-744,9	-849,3	-915,6	-1073,7	-1148,0	-1281,1	-1284,7
Inkomstskatt	0	-7,7	0	0	0	0	-14,5
Resultat efter fin. poster o skatt	897,3	616,5	769,2	518,9	621,1	592,5	408,1
Avskrivningar	-419,9	-419,9	-419,9	-419,9	-419,9	-614,3	-407,9
Årets resultat	477,4	196,6	349,3	99,0	201,2	-21,8	0,2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port, org.nr 769610-4087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för räkenskapsåret 2016

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Edsbacka Port för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

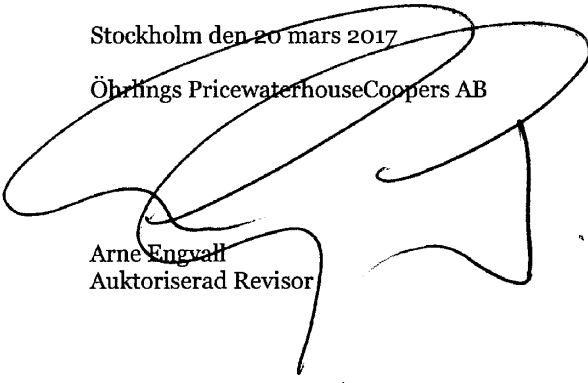
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk



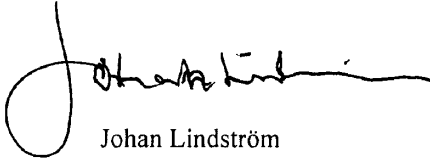
och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 mars 2017

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB



Arne Engvall
Auktoriserad Revisor



Johan Lindström
Förtroendevald revisor